



SEMINARIO di AGGIORNAMENTO

Udine, 12 febbraio 2014

NOVITÀ IN MATERIA D' IMPOSTE D'ATTO E IL DEPOSITO PREZZO DAL NOTAIO



Alberto-Maria Camilotti
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Via Duchi d'Aosta, n. 2 - Udine

ARGOMENTI

- NOVITA' IN MATERIA DI IMPOSTE D'ATTO
- NUOVE ALIQUOTE IMPOSTA DI REGISTRO – IPOTECARIE E CATASTALI
- NOVITA' IN MATERIA DI AGEVOLAZIONE PRIMA CASA
- NOVITA' IN MATERIA DI APE
- DEPOSITO PREZZO DAL NOTAIO

DEFINIZIONI (1)

Nozione di **fabbricato** e classificazione:

la distinzione tra immobili ad uso abitativo ed immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale, **a prescindere dal loro effettivo utilizzo**

- ❑ **Abitativo** → classificati o classificabili nella categoria "A", con esclusione di "A10";
- ❑ **Strumentale** → classificati o classificabili nelle altre categorie : "B", "C", "D", "E", "A10"

Riferimenti di prassi: Circ. 36/1989 e Circ. 27/2006

DEFINIZIONI (2)

- ❑ Non sono considerati “abitativi” i fabbricati allo **stato di rustico** trattandosi di beni ancora nel circuito produttivo → sono privi delle caratteristiche che li rendono idonei alla loro concreta utilizzazione (vedi Circ. 182/1996)
- ❑ Sono assimilati ai fabbricati abitativi (ai fini del trattamento IVA e imposte indirette) gli immobili censiti in altre categorie catastali (box, cantine) se costituenti **PERTINENZA** di fabbricato avente destinazione abitativa.

DEFINIZIONI (3)

Case di abitazione NON DI LUSO

La definizione positiva di casa NON di lusso la si ricavava in negativo dal **D.M. 2.8.1969**.

Sono considerate **NON di lusso** le abitazioni che:

- a) Non rientrano nell'elenco del D.M.
 - b) Non hanno più di 4 caratteristiche tra quelle indicate in Tabella
- Il computo delle caratteristiche agli effetti delle agevolazioni va riferito ad ogni singola unità immobiliare (es. appartamento)
 - Normalmente sono accatastate in A/1 e/o A/8.

DEFINIZIONI (9)

Fabbricati "Legge Tupini"

Riferimenti di legge: art. 13 L. 2.7.1949 n. 408

Caratteristiche:

1. Case di abitazione, compresi uffici e negozi, che non abbiano le caratteristiche di abitazione "di lusso";
2. Più del 50% della superficie totale dei piani sopra terra DEVE essere destinata ad abitazione;
3. Non più del 25% della superficie totale di piani sopra terra può essere destinata a negozi

Aliquote agevolate in compravendite e interventi di recupero

DEFINIZIONI (10)

Nozione di impresa COSTRUTTRICE

1. Impresa di costruzioni che anche occasionalmente, ed anche tramite appaltatori, svolge attività di produzione di immobili per la successiva rivendita;
2. Impresa che ha realizzato interventi di recupero di cui alle lettere c), d), ed e) dell'art. 31 della L. 457/1978;
3. Soggetto che ha costruito un immobile, indipendentemente dall'attività usualmente esercitata;
4. Società cooperativa edilizia che costruisce, anche tramite appaltatori, alloggi da assegnare ai soci.

In altri termini è "costruttrice" l'impresa titolare del permesso di costruire.

N.B. per evitare contestazioni indicare in atto caratteristiche di venditore

DEFINIZIONI (11)

Nozione di impresa di COMPRAVENDITA o DI TRADING

Impresa che ha per oggetto esclusivo o principale l'attività di rivendita di fabbricati:

- indicazione in atti societari di attività svolta;
- verifica di attività effettivamente svolta



Problema di pro rata specifico e generale post modifica
"Bersani" → vedi art. 19 bis 1 lett. i) DPR 633/1972

DEFINIZIONI (12)

DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

(Rif. Circ. 12 del 01.03.2007 Agenzia delle Entrate)

È da individuarsi in corrispondenza del **rilascio dell'attestazione di ultimazione lavori** da parte del direttore dei lavori, la quale coincide di norma con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del DPR 380/2001.

Tuttavia l'immobile si considera ultimato **se concesso in uso ai terzi**.

DEFINIZIONI (13)

INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

(Rif. Normativi: Testo Unico dell'edilizia art. 3, DPR 380/2001 e L. 457/78)

- a) **Manutenzione ordinaria** (art. 3 lett. a)) → opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

- b) **Manutenzione straordinaria** (art. 3 lett. b)) → le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;

DEFINIZIONI (14)

INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

(Rif. Normativi: Testo Unico dell'edilizia art. 3, DPR 380/2001 e L. 457/78)

- c) **Restauro e risanamento conservativo** (art. 3 lett. c)) → interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili
- c) **Ristrutturazione edilizia** (art. 3 lett. d)) → interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente
- c) **Ristrutturazione urbanistica** (art. 3 lett. f)) → rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

NOVITÀ IMPOSTE INDIRETTE (1)

Art. 10 del D.Lgs. 23/2011 (in vigore dal 1.1.2014)

In luogo alle molteplici aliquote dell'imposta di registro applicabili sino al 31.12.2013, per i **trasferimenti immobiliari** dal 1.1.2014 sono applicabili **due sole aliquote***:

- **2%** se il trasferimento ha per oggetto **case di abitazione** (ad eccezione di quelle accatastate in A/1, A/8 o A/9) in presenza delle condizioni per l'**agevolazione prima casa**;
- **9%**, in tutti gli altri casi;

con un **imposta minima di 1.000 euro.**

* **Salvo quanto disposto dai commi 608 e 609 della Legge di Stabilità 2014.**

NOVITÀ IMPOSTE INDIRETTE (2)

Art. 10 del D.Lgs. 23/2011 (in vigore dal 1.1.2014)

La norma **sopprime tutte le altre esenzioni e agevolazioni tributarie previste**, anche da leggi speciali, in relazione ai trasferimenti immobiliari.

Esempio:

- trasferimenti a favore dello Stato,
- trasferimenti a favore di enti pubblici territoriali,
- trasferimenti di immobili all'estero,
- trasferimenti a favore delle ONLUS,
- ecc.

*** Salvo quanto disposto dai commi 608 e 609 della Legge di Stabilità 2014.**

NOVITÀ IMPOSTE INDIRECTE (3)

Commi 608-609 Legge 147/2013 (Legge di Stabilità 2014)

Ha previsto che risulta comunque applicabile l'agevolazione riservata alla **piccola proprietà contadina** ex art. 2, comma 4-bis D.L. 194/2009 (**imposta di registro** nella misura **fissa**, **imposta ipotecaria fissa**, **imposta catastale 1%**):

- *Atti posti in essere a favore di coltivatori diretti e IAP iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale*

Ha integrato l'art. 1 comma 1 Tariffa Parte I DPR 131/1986 prevedendo l'aliquota del **12%** (**Imposta minima di 1.000 euro**) se il trasferimento ha ad oggetto **terreni agricoli** per i quali **non** risulti applicabile **l'agevolazione per la piccola proprietà contadina** (**imposta ipotecaria 2%**, **imposta catastale 1%**).

NOVITÀ IMPOSTE INDIRECTE (4)

Art. 26 del D.L. 104/2013 (in vigore dal 1.1.2014)

Ha modificato l'art. 10 D.Lgs. 23/2011 in **tema di imposte ipo-catastali**.

Art. 10 comma 3 D.Lgs. 23/2011 ante modifica	Gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale , dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.
Art. 10 comma 3 D.Lgs. 23/2011 post modifica	Gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta .

NOVITÀ IMPOSTE INDIRETTE (5)

Art. 26 del D.L. 104/2013 (in vigore dal 1.1.2014)

Ha stabilito che l'importo di ciascuna delle **imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa** dal 1° gennaio 2014 sarà pari ad **euro 200**.

NOVITÀ IMPOSTE INDIRETTE (6)

IMMOBILE/CEDENTE	IMPOSTE	ANTE 31.12.2013	DALL'1.1.2014
<ul style="list-style-type: none"> ■ Abitativo ■ Prima casa ■ Soggetto privato 	Imposta registro Ipotecaria Catastale	3% 168 € 168 €	2% 50 € 50 €
<ul style="list-style-type: none"> ■ Abitativo ■ Prima casa ■ Sogg. passivo IVA 	IVA Imposta registro Ipotecaria Catastale	4% 168 € 168 € 168 €	4% 200 € 200 € 200 €
<ul style="list-style-type: none"> ■ Abitativo ■ NO prima casa ■ Soggetto privato 	Imposta registro Ipotecaria Catastale	7% 2% 1%	9% 50 € 50 €
<ul style="list-style-type: none"> ■ Abitativo ■ NO prima casa ■ Sogg. passivo IVA (imponibile per obbligo) 	IVA Imposta registro Ipotecaria Catastale	10% 168 € 168 € 168 €	10% 200 € 200 € 200 €
<ul style="list-style-type: none"> ■ Abitativo ■ NO prima casa ■ Sogg. passivo IVA (esente senza opzione per l'imponibilità) 	IVA Imposta registro Ipotecaria Catastale	Esente 7% 2% 1%	Esente 9% 50 € 50 €

NOVITÀ IMPOSTE INDIRECTE (7)

IMMOBILE/CEDENTE	IMPOSTE	ANTE 31.12.2013	DALL'1.1.2014
<ul style="list-style-type: none"> ■ Strumentale ■ Soggetto privato 	Imposta registro Ipotecaria Catastale	7% 2% 1%	9% 50 € 50 €
<ul style="list-style-type: none"> ■ Strumentale ■ Sogg. passivo IVA 	IVA Imposta registro Ipotecaria Catastale	22% 168 € 3% 1%	22% 200 € 3% 1%
<ul style="list-style-type: none"> ■ Strumentale ■ Sogg. passivo IVA (es. immobiliare di compreavendita) 	IVA Imposta registro Ipotecaria Catastale	Esente 168 € 3% 1%	Esente 200 € 3% 1%

NOVITÀ IMPOSTE INDIRETTE (8)

IMMOBILE/CEDENTE	IMPOSTE	ANTE 31.12.2013	DALL'1.1.2014
<ul style="list-style-type: none"> ■ Terreno edificabile ■ Soggetto privato 	Imposta registro Ipotecaria Catastale	8% 2% 1%	9% 50 € 50 €
<ul style="list-style-type: none"> ■ Terreno edificabile ■ Sogg. passivo IVA 	IVA Imposta registro Ipotecaria Catastale	22% 168 € 168 € 168 €	22% 200 € 200 € 200 €

L'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" (1)

Normativa

IVA

- > Tab. A parte II n. 21 DPR 633/1972
- > Nota II-bis Art. 1 Tariffa Parte I DPR 131/1986

REGISTRO

- > Art. 1 Tariffa Parte I DPR 131/1986
- > Nota II-bis Art. 1 Tariffa Parte I DPR 131/1986

Tipologia immobile

IVA -> case di abitazione non di lusso ex D.M. 2.8.1969 e relative pertinenze

REGISTRO -> case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9

Tipologia cessione

- atti traslativi a titolo oneroso della proprietà
- atti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento

L'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" (2)

Agevolazione "PRIMA CASA" - IMPOSTA DI REGISTRO (dal 1.1.2014)

A seguito delle modifiche apportate dall'art. 10 del D.Lgs. 23/2011 all'art. 1 della Tariffa Parte I del D.P.R. 131/1986, non vi è più un riferimento alle abitazioni "**NON di lusso**" ex D.M. 2.8.1969: l'agevolazione "prima casa" spetta alle abitazioni che **NON** sono accatastate in:

- A/1** (abitazioni di tipo signorile)
- A/8** (abitazioni in ville)
- A/9** (castelli, palazzi di eminente pregio artistico o storico)

NB: La **nuova normativa** ha modificato il campo oggettivo di applicazione dell'agevolazione "prima casa" per quanto riguarda l'**imposta di registro, senza intervenire in campo IVA.**

Si pone così un problema di coordinamento con la disciplina **IVA** che prevede al punto 21 della Tabella A Parte II D.P.R. 633/1972 l'agevolazione "prima casa" per le "*case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969*", riferendosi dunque alla disciplina vigente sino al 31.12.2013 anche per l'imposta di registro.

L'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" (3)

Nota II-bis Art. 1 Tariffa Parte I DPR 131/1986

Le condizioni da rispettare sono:

1. Immobile ubicato nel **Comune** in cui l'acquirente ha la residenza (o comunque intenda trasferirla entro 18 mesi dall'acquisto → dichiarazione in sede di rogito notarile) o in cui svolge l'attività
2. L'acquirente **non** deve essere **titolare** esclusivo o in regime di comunione legale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su altra abitazione nel Comune in cui è sito l'immobile da acquistare → dichiarazione in sede di rogito notarile
3. L'acquirente **non** deve essere **titolare**, neppure per quote o in comunione con il coniuge, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su altra abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa" → dichiarazione in sede di rogito notarile

L'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" (4)

Decadenza dall'agevolazione

- Trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati prima del decorso del termine di 5 anni dalla data del loro acquisto, senza riacquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale entro 1 anno dall'alienazione
- Dichiarazioni mendaci rese nel contratto di vendita

Sanzioni

- imposta (registro, ipotecaria e catastale) nella misura ordinaria al netto di quanto già versato
- sanzione 30% su differenza tra quanto dovuto e quanto versato
- interessi moratori

L'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" (5)

Agevolazione:

Cedente/oggetto	Cessionario	IVA	Registro	Ipotecaria+ Catastale
Fabbricati realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero i cui lavori sono terminati da non oltre 5 anni	Chiunque	4%	200 €	200€+200€
Fabbricati realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero i cui lavori sono terminati da oltre 5 anni, fatti salvi gli alloggi sociali di cui al successivo punto	Chiunque con opzione	4%	200 €	200€+200€
	Chiunque	Esente	2%	50€+50€
Fabbricati destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. Infrastrutture 22.4.2008	Chiunque con opzione	4%	200 €	200€+200€
	Chiunque	Esente	2%	50€+50€
Soggetti diversi dai precedenti (immobiliari di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti IVA)	Chiunque	Esente	2%	50€+50€
Privato (società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa)	Chiunque	Fuori campo	2%	50€+50€

CREDITO D'IMPOSTA PER RIACQUISTO PRIMA CASA (1)

Normativa

Art. 7, L. n. 448/1998

Requisiti

- cessione "prima casa" e riacquisto di un'altra "prima casa" entro 1 anno dall'alienazione
- sussistenza di tutti i requisiti "prima casa" in relazione al nuovo acquisto
- il primo acquisto deve essere stato effettuato con le agevolazioni "prima casa"

Ammontare del credito d'imposta

- fino a concorrenza dell'IVA/registro corrisposti per il 1° acquisto agevolato
- comunque non superiore all'IVA/registro per il nuovo acquisto

CREDITO D'IMPOSTA PER RIACQUISTO PRIMA CASA (2)

Utilizzo del credito d'imposta

- in diminuzione da imposta di registro (non dell'IVA) dovuta per il nuovo acquisto – utilizzo dell'intero credito – specifica richiesta nell'atto di acquisto
- in diminuzione dell'Irpef emergente nella prima dichiarazione da presentare dopo l'acquisto
- in compensazione

NORMATIVA IVA (1)

Art. 10, co. 1, DPR n. 633/1972

n. 8

*le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di **terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli**, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di **fabbricati, comprese le pertinenze**, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, **escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, e di **fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni**;*

NORMATIVA IVA (2)

Art. 10, co. 1, DPR n. 633/1972

n. 8-bis

*le **cessioni di fabbricati** o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), **escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi** o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento**, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese **anche successivamente nel caso** in cui nel relativo atto il **cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione**, e le **cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali**, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, **per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;***

NORMATIVA IVA (3)

Art. 10, co. 1, DPR n. 633/1972

n. 8-ter

le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

AREE E TERRENI: Cessione (1)

- **Cessione aree edificabili (cedute da soggetti passivi IVA)**
 - IVA: 22%
 - Registro, ipotecaria, catastale: fissa (200 €*3)
- **Cessione aree edificabili (cedute da privati)**
 - IVA: fuori campo IVA
 - Registro: 9%; ipotecaria 50 €; catastale 50 €

NB: Definizione terreno edificabile (Decreto Bersani): se considerato tale dallo strumento urbanistico adottato dal Comune indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi.

Verifica del requisito della edificabilità alla data del trasferimento

AREE E TERRENI: Cessione (2)

- **Cessione aree non suscettibili di utilizzazione edificatoria**
 - IVA: fuori campo IVA (art. 2 c.3 lett. c) DPR 633/1972)
 - Registro: 9%; ipotecaria 50 €; catastale 50 €
- **Cessione aree NON edificabili DESTINATE A PARCHEGGIO**
 - IVA: 22% (se ceduti da soggetti passivi IVA)
 - Registro, ipotecaria, catastale: fissa (200 € * 3)
- **Cessione aree NON edificabili DESTINATE A PARCHEGGIO**
 - IVA: fuori campo IVA (se cedute da privati)
 - Registro: 9%; ipotecaria 50 €; catastale 50 €
- **Cessione di aziende agricole con terreni agricoli**
 - IVA: fuori campo IVA
 - Registro: 12%; ipotecaria 2%; catastale 1%

AREE E TERRENI: Cessione (3)

- **Cessione di terreni agricoli e relative pertinenze (da chiunque effettuate)**
 - a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti o da IAP:
 - IVA: fuori campo IVA (art. 2 c. 3 lett. c) DPR 633/1972)
 - Registro: 12% (dall'1.1.2014); Ipotecaria 2%**; Catastale 1%**
 - a favore di coltivatori diretti e IAP*, iscritti alla relativa gestione previdenziale ed assistenziale:
 - IVA: fuori campo IVA (art. 2 c. 3 lett. c) DPR 633/1972)
 - Registro: 200 €; Ipotecaria 200 €; Catastale 1%
- * IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI (si veda l'**agevolazione per la piccola proprietà contadina** prevista dall'art. 2 co. 4-bis del D.L. 194/2009)
- ** **si attende conferma ufficiale se rimangono al 2% e 1% o se si applicano nella misura di 50€ e 50€ (vedi studio Notariato 1011-2013/t).**

FABBRICATI: cessione (1)

Distinzione tra immobile abitativo e strumentale

in base alla categoria catastale, indipendentemente dall'effettivo utilizzo:

- abitativo: da A/1 a A/11, tranne A/10 e relative pertinenze
- strumentale: B, C, D, E e A/10

Imprese costruttrici

non solo quelle che eseguono direttamente i lavori, ma anche quelle che si avvalgono di imprese terze

Dichiarazioni da rendere nell'atto di cessione

- dichiarazione in merito al soggetto che lo ha costruito
- opzione per l'imponibilità (cedente)

FABBRICATI: cessione (2)

C.M. n. 12/2007

La cessione di fabbricati non ultimati sconta sempre l'IVA. Le imposte d'atto si applicano in misura fissa (200€x3).

Art. 19-bis 1 DPR n. 633/1972 (lettera i)

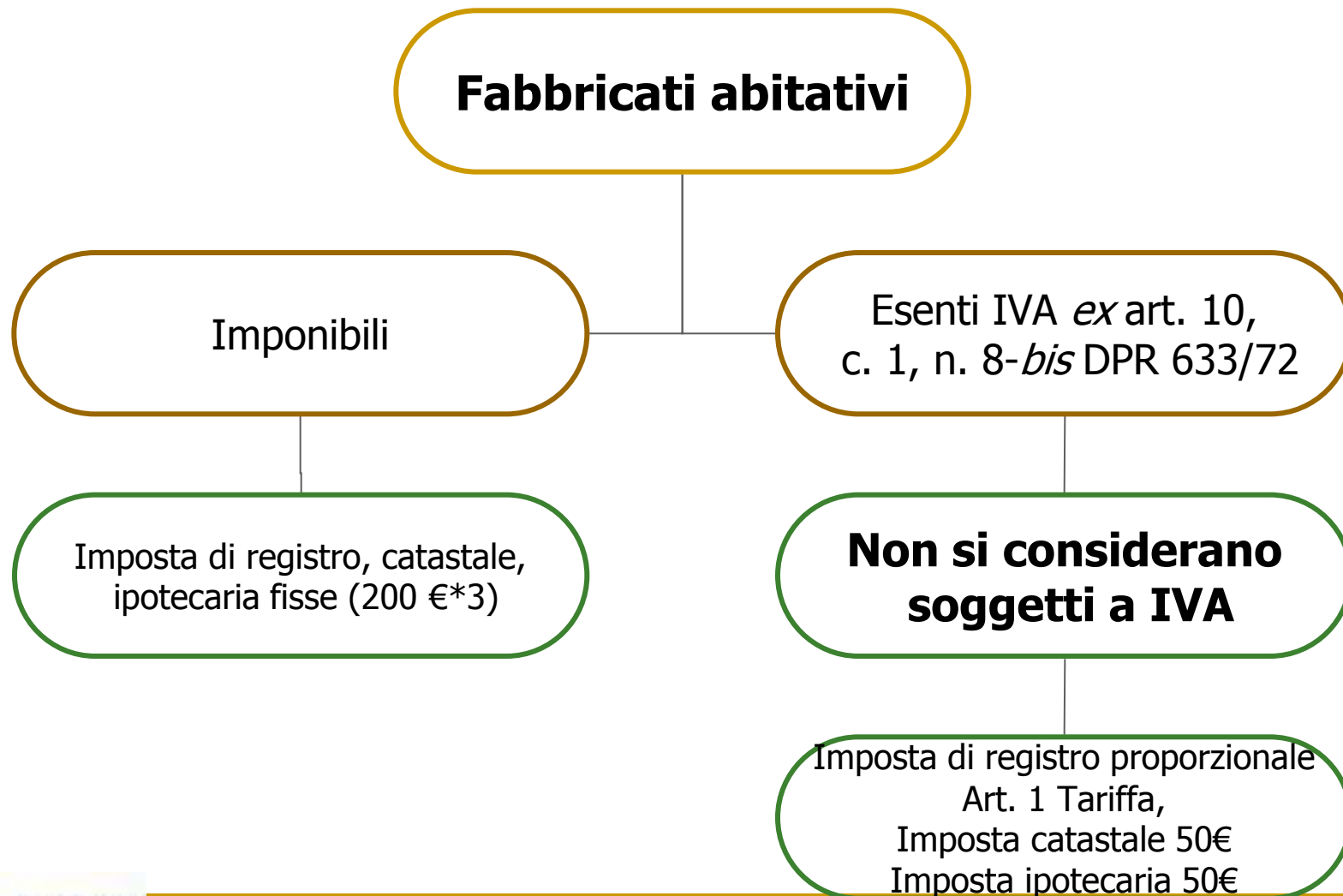
Detrazione IVA su acquisto/locazione/manutenzione di fabbricati abitativi è ammessa solo per le imprese di costruzione e ristrutturazione – è esclusa per tutte le altre imprese (anche immobiliari)

N.B. in seguito alla regola generale di esenzione per le cessioni di fabbricati abitativi e strumentali, l'IVA è comunque indetraibile al 100% o può dare origine al pro rata.

NOVITA' FINANZIARIA 2008 (art. 1, comma 164) – Responsabilità solidale nella compravendita immobiliare

L'acquirente è responsabile in solido con il cedente per IVA e relative sanzioni nel caso di divario tra corrispettivo effettivo e quello indicato nell'atto di cessione e nella relativa fattura.

FABBRICATI ABITATIVI: cessione (1)



FABBRICATI ABITATIVI: cessione (2)

Imprese costruttrici o "ristrutturatrici"

DISCIPLINA ANTE D.L. 83/2012	DISCIPLINA POST D.L. 83/2012 dal 1.1.2014
<p style="text-align: center;">SE CEDUTO ENTRO 5 ANNI</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IVA: imponibile <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 1° casa: 4% <input type="checkbox"/> lusso: 21% <input type="checkbox"/> altro 10% ■ IMPOSTE D'ATTO: fisse (168€*3) 	<p style="text-align: center;">SE CEDUTO ENTRO 5 ANNI</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IVA: imponibile per obbligo <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 1° casa: 4% <input type="checkbox"/> lusso: 22% <input type="checkbox"/> altro 10% ■ IMPOSTE D'ATTO: fisse (200€*3)

FABBRICATI ABITATIVI: cessione (3)

Imprese costruttrici o "ristrutturatrici"

DISCIPLINA ANTE D.L. 83/2012	DISCIPLINA POST D.L. 83/2012 dal 1.1.2014
<p style="text-align: center;">SE CEDUTO OLTRE 5 ANNI</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IVA: esente ■ REGISTRO: ART. 1 TARIFFA ■ IPOTECARIA: 2% (salvo 1° casa) ■ CATASTALE: 1% (salvo 1° casa) 	<p style="text-align: center;">SE CEDUTO OLTRE 5 ANNI</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IVA: -> esente <ul style="list-style-type: none"> -> imponibile su opzione: <ul style="list-style-type: none"> - 1° casa: 4% - lusso: 22% - altro 10% ■ IMPOSTE D'ATTO: <ul style="list-style-type: none"> - Se esente IVA: -> registro 2% (1° casa) registro 9% (altro) <ul style="list-style-type: none"> -> ipotecaria 50 € -> catastale 50 € - Se imponibile: -> registro 200 € <ul style="list-style-type: none"> -> ipotecaria 200 € -> catastale 200 € <p style="text-align: center;"><u>IVA IN REVERSE CHARGE SE CONCESSIONARIO SOGGETTO IVA</u></p>

FABBRICATI ABITATIVI: cessione (4)

Fatturazione acconti nel quinquennio (Circ. AE n. 12/2007)

L'**acconto** incassato o anche soltanto fatturato segue la disciplina applicabile guardando alla **data di incasso e/o fatturazione** dell'acconto stesso e sono **SOGGETTI AD IVA**.

Ciò non implica la necessità di riqualificare come esenti IVA gli acconti a suo tempo fatturati in regime di imponibilità (entro 4 anni dall'ultimazione del fabbricato) se al perfezionamento della cessione si applica il regime di esenzione IVA.

Rimane pur sempre possibile optare per l'imponibilità volontaria a seguito delle modifiche apportate dal D.L. 83/2012.

Periodo transitorio

La base imponibile delle imposte d'atto proporzionali deve essere nettizzata di quanto risulta essere stato assoggettato ad IVA in sede di fatturazione degli acconti. Nel periodo transitorio se vi sono stati acconti esenti IVA, questi rimangono "fermi" e si applicherà l'IVA solo sugli importi fatturati dopo l'esercizio dell'opzione di imponibilità.

FABBRICATI ABITATIVI: cessione (5)

Imprese di mera rivendita immobiliare

DISCIPLINA ANTE D.L. 223/2006	DISCIPLINA POST D.L. 83/2012 dal 1.1.2014
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IVA: imponibile <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 1° casa: 4% <input type="checkbox"/> lusso: 21% <input type="checkbox"/> altro 10% ■ IMPOSTE D'ATTO: fisse (168€*3) 	<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IVA: esente ■ REGISTRO -> 2% (1° casa) -> 9% (altro) ■ IPOTECARIA: 50 € ■ CATASTALE: 50 €

FABBRICATI ABITATIVI: cessione (6)

Riepilogo

CEDENTE	ACQUIRENTE (1)	IVA	REGISTRO	IPOTECARIE - CATASTALI
Impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni da ultimazione	chiunque	4% - 1° casa 22% - lusso 10% - altro	200 €	200€; 200€
Impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni da ultimazione SENZA OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' IVA	chiunque	ESENTE	9% (2%*)	50€; 50€
Impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni da ultimazione CON OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' IVA	chiunque	4% - 1° casa 22% - lusso 10% - altro	200 €	200€; 200€

Note: (*) = agevolazioni prima casa
 (1) = se privato persona fisica può optare per regime "dualismo
 prezzo-valore" ex art. 1, co. 497 L. 266/05

FABBRICATI ABITATIVI: cessione (7)

Riepilogo

CEDENTE	ACQUIRENTE (1)	IVA	REGISTRO	IPOTECARIE - CATASTALI
Cessioni nell'ambito di social housing SENZA OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' IVA	chiunque	ESENTE	9% (2%*)	50€; 50€
Cessioni nell'ambito di social housing CON OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' IVA	chiunque	4% - 1° casa 10% - altro	200 €	200€; 200€
Altri soggetti IVA	chiunque	ESENTE	9% (2%*)	50€; 50€
Privato	chiunque	F.C.	9% (2%*)	50€; 50€

Note: (*) = agevolazioni prima casa
 (1) = se privato persona fisica può optare per regime "dualismo
 prezzo-valore" ex art. 1, co. 497 L. 266/05

FABBRICATI ABITATIVI: cessione (8)

Aliquote (per cessioni soggette ad Iva)

- **Iva 4%** ai sensi del n. **21** Tabella A **parte II[^]** → case di abitazione non di lusso (DM 2/8/1969), ancorché non ultimate purché permanga l'originaria destinazione, se chi acquista possiede i **requisiti della 1[^] casa**;
- **Iva 4%** ai sensi del n. **21-bis** Tabella A **parte II[^]** → **costruzioni rurali ad uso abitativo** del proprietario del terreno o di altri addetti all'attività agricola, cedute da imprese costruttrici, ancorché non ultimate purché rimanga l'originaria destinazione e sempreché ricorrano le condizioni dell'art. 9, co.3, lett. c) ed e) del D.L. 557/1993
- **Iva 10%** ai sensi del n. **127-undecies** Tabella A, **parte III[^]** → case di abitazione non di lusso (DM 2/8/69), quando non ricorrono le condizioni per la prima casa
- **Iva 22 %** → abitazioni di lusso

Nel caso di opzione di imponibilità IVA, l'imposta si applica con il metodo del **REVERSE CHARGE** a cura del cessionario se soggetto passivo IVA stabilito in Italia

FABBRICATI ABITATIVI: cessione (9)

Se l'IVA assolta a monte è **integralmente indetraibile per il CEDENTE**, l'operazione risulta esente IVA ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 27-*quinquies* del DPR 633/72.

FABBRICATI STRUMENTALI: cessione (1)

Fabbricati strumentali

Imponibili

Imposta di registro fissa (200€)
Imposta catastale e ipotecaria
proporzionali (1%, 3%)

Esenti IVA *ex art. 10,*
c. 1, n. 8-bis DPR 633/72

**Si considerano
soggetti a IVA**

Imposta di registro fissa (200€)
Imposta catastale e ipotecaria
proporzionali (1%, 3%)

FABBRICATI STRUMENTALI: cessione (2)

Imprese costruttrici o "ristrutturatrici"

DISCIPLINA ANTE D.L. 223/2006	DISCIPLINA POST D.L. 83/2012 dal 1.1.2014
<p>SE CEDUTO ENTRO 5 ANNI</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IVA: imponibile 21% ■ IMPOSTE D'ATTO: fisse (168€*3) 	<p>SE CEDUTO ENTRO 5 ANNI</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IVA: imponibile 22%* (metodo RIVALSA) ■ REGISTRO: fissa (200€) ■ IPOTECARIA: 3% ■ CATASTALE: 1%

* L'aliquota è del 10% nel caso di cessione di fabbricati strumentali facenti parte di edifici "Tupini" al momento della vendita.

FABBRICATI STRUMENTALI: cessione (3)

Soggetti IVA diversi dai precedenti

DISCIPLINA ANTE D.L. 223/2006	DISCIPLINA POST D.L. 83/2012 dal 1.1.2014
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IVA: imponibile 21% ■ REGISTRO: FISSA (168€) ■ IPOTECARIA: FISSA (168€) ■ CATASTALE: FISSA (168€) 	<p style="text-align: center;">REGIME NATURALE: ESENZIONE IVA</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IVA: esente ■ REGISTRO: 200 € ■ IPOTECARIA: 3% ■ CATASTALE: 1% <hr/> <p style="text-align: center;">OPZIONE PER IMPONIBILITA' IVA</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ IVA: imponibile 10%* o 22% (REVERSE CHARGE) ■ REGISTRO: 200 € ■ IPOTECARIA: 3% ■ CATASTALE: 1%

* L'aliquota è del 10% nel caso di cessione di fabbricati strumentali facenti parte di edifici "Tupini" al momento della vendita.

FABBRICATI STRUMENTALI: cessione (5)

Riepilogo

CEDENTE	ACQUIRENTE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIE - CATASTALI
impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni da ultimazione	chiunque	22% o 10%	200 €	3%; 1%
Soggetti IVA SALVO CHE IL CEDENTE OPTI PER L'IVA	Soggetto non IVA o IVA con pro rata max 25%	ESENTE	200 €	3%; 1%
	chiunque	ESENTE	200 €	3%; 1%
Privato	Chiunque	F.C.	9%	50€; 50€

NB: Le imposte ipo-catastali sono ridotte al 50% per volture e trascrizioni di cui la parte cedente oppure la parte acquirente siano un fondo immobiliare chiuso per gli atti stipulati a partire dal 01.10.2006.

FABBRICATI STRUMENTALI: cessione (6)

Aliquote (per cessioni soggette ad Iva)

- **Iva 10%** ai sensi del n. **127-quinquiesdecies** Tabella A parte III[^] → fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero di cui all'art. 31 L. 457/1978 (escluse le manutenzioni ordinarie e straordinarie), ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi
- **Iva 10%** ai sensi del n. **127-undecies** Tabella A, parte III[^] → porzione di fabbricati a destinazione diversa da abitativa compresi in edifici "Tupini", cedute dall'impresa costruttrice
- **Iva 22 %** → negli altri casi

IMMOBILI "SEMI-LAVORATI": cessione

IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE

- Sempre imponibile ai fini IVA (esclusa dai n. 8-*bis* e 8-*ter* art. 10 DPR 633/72)
- Imposte d'atto: misura fissa

IMMOBILI IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

- Sempre imponibile ai fini IVA
- Imposte d'atto: misura fissa

NB: l'impresa cedente deve aver **in concreto avviato gli interventi di ristrutturazione**, non basta che si sia limitata ante cessione a richiedere e ottenere le autorizzazioni amministrative necessarie

IL REVERSE CHARGE NELLA CESSIONE DI FABBRICATI (1)

DM 25.5.2007 → estensione dell'inversione contabile alla cessione di fabbricati strumentali quando il cedente ha optato per l'imponibilità IVA

Decorrenza: 1.10.2007

Finanziaria 2008 → estensione dell'inversione contabile alla cessione di fabbricati strumentali anche effettuati verso soggetti IVA con un pro rata $\leq 25\%$ (lettera b) art.10, n. 8 ter)

Decorrenza: 1.3.2008

IL REVERSE CHARGE NELLA CESSIONE DI FABBRICATI (2)

Reverse charge si applica solo a:

- **fabbricati strumentali**
- **fabbricati ultimati**

C.M. n. 12/E/2007 → "la cessione di fabbricati non ultimati sconta sempre l'IVA"

Si considera ultimato il fabbricato:

per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione dell'ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 DPR n. 380/2001;

concesso in uso a terzi, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione, poiché si presume che essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a fare ritenere l'opera di costruzione completata.

PERTINENZE IMMOBILIARI: PROFILI IVA (1)

Definizioni

Le pertinenze sono immobili (box, cantine, ecc.) accatastate nelle categorie: C/2, C/6, C/7 → ai fini delle classificazioni sono quindi **STRUMENTALI**.
Tuttavia tali immobili sono destinati al “servizio” delle abitazioni

Norma di riferimento → art. 817 Codice Civile

Il vincolo pertinenziale sussiste al ricorrere di due requisiti:

1. **OGGETTIVO**: rapporto funzionale fra immobile e pertinenza consistente nella **destinazione durevole e funzionale** di un bene a servizio o ad ornamento del bene principale;
2. **SOGGETTIVO**: connesso con la **volontà del proprietario** del bene principale di destinare la pertinenza al servizio del bene principale

PERTINENZE IMMOBILIARI: PROFILI IVA (2)

Definizioni

Circ. n. 12/E del 01.03.2007 → ha specificato che:

1. la pertinenza assume (ai fini IVA-registro) la stessa natura del bene principale → è assoggettata alla medesima disciplina:
 - Art. 12 DPR 633/72
 - Art. 23 comma 3 DPR 131/86
2. sia nel caso di cessione con atto unico sia nel caso di cessione con atto separato

Quindi tali immobili perdono la qualifica di “strumentali” [se assumono il vincolo pertinenziale] ed in virtù di tale nesso le cessioni sono assoggettate alla **stessa disciplina** dettata per il fabbricato principale, **senza** tuttavia che ciò comporti il **venir meno dell'autonoma rilevanza fiscale** dell'operazione avente ad oggetto la pertinenza.

PERTINENZE IMMOBILIARI: PROFILI IVA (3)

Definizioni

Agevolazioni Prima Casa

La nota II-bis, Tariffa Parte I, D.P.R. 131/1986 estende l'applicazione del beneficio all'acquisto, anche con atto separato, delle pertinenze dell'abitazione:

- classificate nelle categorie C2, C6, C7
- limitatamente ad una sola unità immobiliare per ciascuna categoria (ciò significa che dal punto di vista civilistico posso avere più pertinenze per un'abitazione ma solo una di esse gode dei benefici fiscali).

La **Ris. n. 139/E/2007** ha precisato, infatti, che la seconda pertinenza, non agevolata, *“dovrà essere trattata, ai fini delle imposte indirette, come un fabbricato abitativo, diverso dalla prima casa”*.

PERTINENZE IMMOBILIARI: PROFILI IVA (4)

Riepilogo

CEDENTE	ACQUIRENTE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIE - CATASTALI
Impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni da ultimazione	chiunque	4% - 1° casa 22% - lusso 10% - altro	200 €	200€; 200€
Impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni da ultimazione A MENO CHE IL CEDENTE OPTI PER L'IMPONIBILITA' IVA	chiunque	ESENTE	9% (2%*)	50€; 50€
Altri soggetti IVA	chiunque	ESENTE	9% (2%*)	50€; 50€
Cessioni nell'ambito di social housing e <u>esercizio opzione del cedente</u>	chiunque	10%	200 €	200€; 200€
Privato	chiunque	F.C.	9% (2%*)	50€; 50€

Note: (*) = agevolazioni "prima casa"

PERTINENZE IMMOBILIARI: PROFILI IVA (5)

NOVITA' – circ. Agenzia Entrate 12.3.2010 n. 10 e circ. Agenzia Entrate 29.5.2013 n. 18

Con la circolare 12.3.2010 n. 10, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che per la vendita, imponibile ad IVA, di un'abitazione unitamente a due pertinenze (ad esempio due box, o due cantine, o un box e una cantina, ecc.) l'imposta di registro in misura fissa pari a 200,00 euro è dovuta una sola volta.

In relazione a tale atto, anche le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa una sola volta (ciascuna).

Immobile abitativo con più pertinenze

Secondo l'Agenzia delle Entrate, l'imposta di registro deve essere applicata una sola volta e non, come sostenuto da taluni Uffici, tante volte quante sono le pertinenze. Secondo quanto chiarito nella circolare, la compravendita che comprenda l'abitazione e le pertinenze configura un negozio complesso, in quanto tale disciplinato dall'art. 21 co. 2 del DPR 131/86 che, in ipotesi di atto contenente più disposizioni "necessariamente connesse", prescrive l'applicazione dell'imposta di registro che dà luogo all'imposizione più onerosa.

APE: D.L. 63/2013

A seguito delle modifiche apportate dall'art. 6 del D.L. 63/2013, all'art. 6 D. Lgs. 192/2005 (in vigore dal **4.8.2013 al 23.12.2013**)

il locatore/cedente è obbligato a:

- **indicare** l'indice di prestazione energetica dell'edificio e la classe energetica corrispondente **negli annunci** di locazione/vendita
- **rendere disponibile l'APE al potenziale locatario/acquirente** all'avvio delle trattative e consegnarlo alla fine delle medesime
- **inserire** nei contratti **apposita clausola** con la quale il conduttore/acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici
- **allegare l'APE al contratto**, pena la nullità degli stessi contratti

Contratti oggetto dell'obbligo:

- contratti di vendita
- atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito
- NUOVI contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari (NO RINNOVI O PROROGHE)

APE: D.L. 145/2013 (1)

A seguito delle modifiche apportate dall'art. 1 c. 7-8 del D.L. 145/2013, all'art. 6 D. Lgs. 192/2005 (in vigore dal **24.12.2013**)

il locatore/cedente è obbligato a:

Obbligo	Atti
<p>indicare l'indice di prestazione energetica dell'edificio e la classe energetica corrispondente negli annunci di locazione/vendita (art. 6 c. 8 D.Lgs. 192/2005)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - contratti di compravendita immobiliare - NUOVI contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione
<p>rendere disponibile l'APE al potenziale locatario/acquirente all'avvio delle trattative e consegnarlo alla fine delle medesime (art. 6 c. 2 D. Lgs. 192/2005)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - contratti di compravendita immobiliare - atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso - atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito - NUOVI contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione

segue...

APE: D.L. 145/2013 (2)

Obbligo	Atti
<p>inserire nei contratti apposita clausola con la quale il conduttore/acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (art. 6 c. 3 D.Lgs. 192/2005)</p>	<ul style="list-style-type: none">- contratti di compravendita immobiliare- atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso- NUOVI contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione <p>ESCLUSI:</p> <ul style="list-style-type: none">- atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito- NUOVE locazioni di durata inferiore a 30 GG
<p>allegare l'APE al contratto (art. 6 c. 3 D.Lgs. 192/2005)</p>	<ul style="list-style-type: none">- contratti di compravendita immobiliare- atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso- NUOVI contratti di locazione di edifici soggetti a registrazione <p>ESCLUSI:</p> <ul style="list-style-type: none">- atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito- NUOVE locazioni di durata inferiore a 30 GG- NUOVI contratti di locazione di singole unità immobiliari soggetti a registrazione

SANZIONI ->>>>>

APE: D.L. 145/2013 (3)

SANZIONI:

In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, **in solido e in parti uguali**, della sanzione amministrativa pecuniaria:

da euro 3.000 a euro 18.000	- atti di trasferimento a titolo oneroso - locazioni di edifici
da euro 1.000 a euro 4.000	- locazioni di singole unità immobiliari di durata superiore a 3 anni (solo per omessa dichiarazione)
da euro 500 a euro 2.000	- locazioni di singole unità immobiliari di durata inferiore a 3 anni (solo per omessa dichiarazione)

L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla **Guardia di Finanza** o, all'atto della **registrazione dei contratti**.

Sanatoria per le violazioni del previgente dettato normativo

Su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa, la stessa sanzione amministrativa sopra indicata si applica altresì ai richiedenti, in luogo di quella della nullità del contratto anteriormente prevista per le violazioni commesse prima del 24.12.2013, purché la nullità del contratto non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato.

APE: IMPOSTE INDIRETTE

ALL'ATTO DELLA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Imposta di registro sull'APE (Ris. 83/E/2013)

registrazione cartacea del contratto + APE allegata

-> non dovuta sull'allegato

registrazione telematica

-> non dovuta sulla presentazione cartacea successiva dell' APE e dell'attestazione di avvenuta registrazione del contratto

Imposta di bollo sull'APE (Ris. 83/E/2013)

originale o copia semplice dell'APE

-> non è dovuta

copia conforme all'originale rilasciata da un pubblico ufficiale

-> 16 euro per ogni foglio

DEPOSITO PREZZO DAL NOTAIO (1)

COMMI 63-67 ART. 1 L. 147/2013 (LEGGE DI STABILITA' 2014)

È prevista l'istituzione di un **conto corrente dedicato** sul quale il **notaio (o altro pubblico ufficiale)** dovrà versare:

- tutte le **somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi, nonché a titolo di tributi** per i quali il medesimo **sia sostituto o responsabile d'impresa**, relativamente agli atti ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare, o in relazione ad attività o prestazioni per le quali sia delegato dall'autorità giudiziaria;
- ogni altra **somma affidatagli e soggetta all'obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori** di cui alla L. 22.1.1934 n. 64, comprese le somme dovute a titolo **d'imposta** in relazione a **dichiarazioni di successioni**;

segue...

DEPOSITO PREZZO DAL NOTAIO (2)

COMMI 63-67 ART. 1 L. 147/2013 (LEGGE DI STABILITA' 2014)

- **l'intero prezzo o corrispettivo, o il relativo saldo**, se determinato **in denaro**, nonché le somme destinate all'estinzione delle spese condominiali non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di **contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende.**

La disposizione **NON SI APPLICA per la parte di prezzo o corrispettivo oggetto di dilazione**: si applica in relazione agli importi versati contestualmente alla stipula di atto di quietanza.

SONO ESCLUSI i maggiori oneri notarili.

DEPOSITO PREZZO DAL NOTAIO (3)

COMMI 63-67 ART. 1 L. 147/2013 (LEGGE DI STABILITA' 2014)

Gli importi depositati sul conto corrente dedicato **costituiscono patrimonio separato:**

- ✓ dette somme sono **escluse dalla successione** del notaio o del pubblico ufficiale **e dal suo regime patrimoniale della famiglia.**
- ✓ dette somme sono **assolutamente impignorabili** a richiesta di chiunque ed è assolutamente impignorabile il credito al pagamento o alla restituzione della somma depositata, ad istanza di chiunque.

Gli **interessi** sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione del servizio, **sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato**, riducendo i tassi della provvista dedicata, destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese, che saranno individuati da apposito decreto da emanare.

DEPOSITO PREZZO DAL NOTAIO (4)

COMMI 63-67 ART. 1 L. 147/2013 (LEGGE DI STABILITA' 2014)

Essi vanno svincolati senza indugio dopo:

- la **registrazione dell'atto e la sua pubblicità** e;
- la **verifica che non vi siano formalità pregiudizievoli** ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti.

Se nell'atto le parti hanno previsto che **il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione**, il notaio o altro pubblico ufficiale svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando:

- gli viene fornita la **prova**, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti;
- che **l'evento** dedotto in condizione **si sia avverato**;
- che la **prestazione** sia stata **adempiuta**.

DEPOSITO PREZZO DAL NOTAIO (5)

COMMI 63-67 ART. 1 L. 147/2013 (LEGGE DI STABILITA' 2014)

Entro il 30.4.2014 saranno approvati i **decreti** che definiranno i **termini, le condizioni e le modalità di attuazione** delle disposizioni viste in precedenza anche con riferimento all'esigenza di definire **condizioni contrattuali omogenee applicate ai conti correnti dedicati**.

LE NOVITA' IN MATERIA DI IMPOSTA DI REGISTRO (1)

Effetti indesiderati:

- Nozione di prima casa in successioni e donazioni; si ha riguardo solo più alla categoria catastale e piccolo aumento a 400 euro
- Cessione di azienda con immobili -> non più 2%+1% sul lordo ma 50+50 fissi
- Distinzione prima casa tra registro e iva
- Taglio minimo 1000 euro – attenzione atti di modesto valore

NB: sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali

LE NOVITA' IN MATERIA DI IMPOSTA DI REGISTRO (2)

Diminuzione pressione fiscale:

- Prima casa a registro (dal 3% al 2%)
- Seconda casa/immobili a registro (dal 7%+3%+1% al 9%+50+50)
- Terreno agricolo da parte di non coltivatore (passa dal 15%+2%+1% al 9%)

LE NOVITA' IN MATERIA DI IMPOSTA DI REGISTRO (3)

Aumento pressione fiscale:

- Aumento generalizzato della fissa (da 168 a 200)
- Atti onerosi ONLUS
- Immobili situati in territori montani
- Belle arti a registro
- Immobili esteri
- Agevolazioni piani particolareggiati
- Stato, Enti locali
- Area iva esente abitativo con rivendita nei 3 anni (trading immobiliare)
- Cessione contratti di leasing (4%) – NO notaio
- Attribuzioni a seguito di separazione e divorzio
- Apporti ai fondi immobiliari

LE NOVITA' IN MATERIA DI IMPOSTA DI REGISTRO (4)

Approfondimenti:

- Prima casa - Registro: si prescinde dal decreto del 1969, e quindi in particolare dalle dimensioni: si guarda solo alla categoria catastale
- Prima casa da Imprese: Vendite da imprese: DM del 1969; aumento tassazione di 96 euro
- Atti condizionati: vedi nuova risoluzione gennaio 2014 su art. 19; risoluzione 7/E; il superamento di una prassi a favore dell'amministrazione
- Immobili strumentali: aumento di 96 euro
- Cessione di azienda; si supera orientamento del 3% sul lordo e si guarda il netto; 0,50% sui crediti rimane