



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

# *La tassazione immobiliare alla luce della Finanziaria 2007*

“La tassazione indiretta degli atti di  
cessione immobiliare per i privati:  
imposte di registro, ipotecarie e  
catastali”

**Adolfo RAMPONE**



Camera di Commercio  
Imperia



con il patrocinio del  
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*





Camera di Commercio  
Imperia



con il patrocinio del  
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*





**Camera di Commercio  
Imperia**



con il patrocinio del  
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*



# QUADRO NORMATIVO



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

D.P.R. 131/1986 Testo Unico Imposta di Registro

Legge 266/2005 (Finanziaria 2006) dal 01/01/2006 al  
03/07/2006

D.L. 223/2006 (cd "Decreto Bersani") dal 04/07/2006 al  
11/08/2006

Legge 248/2006 dal 12/08/2006 ad oggi

D.L. 262/2006 (collegato a Finanziaria 2007)

Legge 286/2006 (conversione del D.L. 262/2006)

Legge 296/2006 (Finanziaria 2007) commi 307, 308, 309  
e 330

# QUADRO DI PRASSI



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

Circolare n. 27/E del 4 agosto 2006

Circolare n. 28/E del 4 agosto 2006

Circolare n. 33/E del 16 novembre 2006

Circolare n. 1/E del 19 gennaio 2007

Circolare n. 6/E del 6 febbraio 2007

Circolare n. 11/E del 16 febbraio 2007

Circolare n. 12/E del 1 marzo 2007

# Tipologie di immobili secondo la normativa fiscale



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## Categorie di immobili

### Tipologie di immobili

Immobili strumentali (immobili strumentali all'esercizio dell'impresa)

Immobili merce (immobili alla cui produzione e scambio è rivolta l'attività di impresa)

Immobili patrimonio (immobili diversi dai precedenti) – sono compresi in questa categoria gli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze

## Tipologie di immobili secondo la normativa fiscale



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

### Immobili strumentali

#### Per natura

Non sono suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali modifiche (A/10, B, C, D, ed E). Sono strumentali anche se inutilizzati o concessi in locazione o comodato a terzi. (Art. 43, comma 2 TUIR e Circ. 27/E 2006)

#### Per destinazione

I beni destinati dall'imprenditore ad essere utilizzati esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di impresa (a prescindere dalla tipologia). Art. 43, comma 2 TUIR

#### Per utilizzo

Concessi in uso a dipendenti che abbiano trasferito la loro residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel comune in cui prestano l'attività limitatamente al periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento e nei due successivi. (Art. 95, comma 2, TUIR)

# ALTERNATIVITA' IVA – REGISTRO 1



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

| IMMOBILE                        | VENDITORE  | ACQUIRENTE | IMPOSTA DI REGISTRO       | IVA   |
|---------------------------------|--|------------|---------------------------|---|
| Terreni edificabili             | Soggetto non IVA                                 | Chiunque   | 8%                        | Non applicabile                             |
|                                 | Soggetto IVA                                     | Chiunque   | Fissa € 168               | 20%   |
| Fabbricati di civile abitazione | Impresa costr./ristr. nei 4 anni dal fine lavori | Chiunque   | Fissa € 168               | 4% (prima casa) – 10% - 20% (casa di lusso) |
|                                 | Altro soggetto IVA                               | Chiunque   | 3% (prima casa) oppure 7% | Esente                                      |
|                                 | Soggetto non IVA                                 | Chiunque   | 3% (prima casa) oppure 7% | Non applicabile                             |

# ALTERNATIVITA' IVA – REGISTRO 2



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

| IMMOBILE                      | VENDITORE   | ACQUIRENTE                            | IMPOSTA DI REGISTRO | IVA |
|-------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------|-----|
| Fabbricato<br><br>Strumentale | Impresa<br>costr./ristr. nei<br>4 anni dal fine<br>lavori             | Chiunque                              | Fissa € 168         | 20% |
|                               | Soggetto IVA  | Soggetto non<br>IVA (es. privato)     | Fissa € 168         | 20% |
|                               |   | Soggetto IVA<br>con pro-rata ≤<br>25% |                     |     |
| Soggetto IVA                  | * Soggetto IVA<br>con pro-rata ><br>25% (con<br>esercizio<br>opzione) | Fissa € 168                           | Esente              |     |

# ALTERNATIVITA' IVA – REGISTRO 3



Camera di Commercio  
Imperia



CONFINDUSTRIA  
IMPERIA



con il patrocinio del  
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

| IMMOBILE   | VENDITORE           | ACQUIRENTE | IMPOSTA DI REGISTRO | IVA    |
|--|---------------------|------------|---------------------|--------|
| Fabbricato<br>Strumentale  | Non soggetto<br>IVA | Chiunque   | 7%                  | NO     |
| Fabbricato per il<br>quale l'impresa<br>non ha detratto<br>l'IVA ex art. 10 n.<br>27-quinquies DPR<br>633/72 | Soggetto IVA        | Chiunque   | 7%                  | Esente |

# CESSIONE DI ABITAZIONI NON DI LUSO – SOGGETTE AD IMPOSTA DI REGISTRO



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia

Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia

| CEDENTE   | ACQUIRENTE                                   | IVA    | REGISTRO               | IPOTECARIE<br>CATASTALI      |
|---|--|--------|------------------------|------------------------------|
| Impresa che costruisce o ristruttura e rivende oltre 4 anni   | <u>Privato</u><br>requisiti prima casa       | Esente | 3%<br>Valore catastale | Entrambe fisse<br>€ 168 +168 |
| Impresa che costruisce o ristruttura e rivende oltre i 4 anni | <u>Privato</u><br>Senza requisiti prima casa | Esente | 7%<br>Valore catastale | 3%<br>Valore catastale       |
| Impresa diversa dalle precedenti                              | <u>Privato</u><br>requisiti prima casa       | Esente | 3%<br>Valore catastale | Entrambe fisse<br>€ 168 +168 |
| Impresa diversa dalle precedenti                              | <u>Privato</u><br>Senza requisiti prima casa | Esente | 7%<br>Valore catastale | 3%<br>Valore catastale       |

# COMPRAVENDITE DI IMMOBILI TRA SOGGETTI PRIVATI – IMPOSTE INDIRETTE - TASSAZIONE

| Tipologia dell'immobile  | Imposta di registro | Imposta ipotecaria | Imposta catastale |
|--|---------------------|--------------------|-------------------|
| Ogni tipo di fabbricato escluso i successivi                                 | 7%                  | 2%                 | 1%                |
| Immobili di interesse artistico, storico, ecc.                               | 3%                  | 2%                 | 1%                |
| Immobili situati all'estero  | € 168               | -                  | -                 |
| Fabbricati uso abitativo e relative pertinenze con agevolazioni "prima casa" | 3%                  | € 168              | € 168             |
| Terreni agricoli   | 15%                 | 2%                 | 1%                |

## segue TASSAZIONE



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

| Tipologia dell'immobile   | Imposta di registro | Imposta ipotecaria | Imposta catastale |
|---|---------------------|--------------------|-------------------|
| Terreni edificabili   | 8%                  | 2%                 | 1%                |
| Area edificabile compresa in un piano di recupero   | € 168               | € 168              | € 168             |
| Area edificabile compresa in un piano particolareggiato prevalentemente destinata ad edilizia residenziale pubblica convenzionata | 1%                  | € 168              | € 168             |
| Area non edificabile  | 8%                  | 2%                 | 1%                |

# FABBRICATI ABITATIVI: cessioni fra privati 1



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

L'ART 1, COMMA 309, LEGGE 296/2006

AMPLIA

L'AMBITO SOGGETTIVO

DELL'APPLICAZIONE DEL SISTEMA

PREZZO – VALORE

INTRODOTTO DALL'ART. 1, COMMA 497, LEGGE  
266/2005

# FABBRICATI ABITATIVI: cessioni fra privati 2



Camera di Commercio  
Imperia



CONFINDUSTRIA  
IMPERIA



con il patrocinio del  
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

COS'E' IL PREZZO – VALORE?

INDICAZIONE DEL PREZZO IN ATTO

(CORRISPETTIVO PATTUITO)

MA TASSAZIONE SUL VALORE CATASTALE

(R.C. moltiplicata per i coefficienti stabiliti normativamente)



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

# *FABBRICATI ABITATIVI: cessioni fra privati 3*

## SCOPO

FAR EMERGERE LA REALE BASE IMPONIBILE  
NELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI

## METODO

CREARE CONFLITTO DI INTERESSI TRA  
ACQUIRENTE E VENDITORE



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

# *FABBRICATI ABITATIVI: cessioni fra privati 4*

ABOLITA LA VALUTAZIONE AUTOMATICA DAL 12  
AGOSTO 2006

PER TUTTI I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI  
SOGGETTI AD IMPOSTA DI REGISTRO.

# FABBRICATI ABITATIVI: cessioni fra privati 5



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

SOPRAVVIVE LA VALUTAZIONE AUTOMATICA SOLO SE L'ACQUIRENTE E' UNA PERSONA FISICA CHE NON AGISCA NELL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI, ARTISTICHE E PROFESSIONALI A CONDIZIONE CHE ESERCITI TALE OPZIONE IN ATTO.

# VALORE NORMALE REGOLA GENERALE



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

Il nuovo c. 5 bis (comma aggiunto dal c. 23ter dell'art. 35 D.L. 223/06) dell'art. 52 T.U.R. 131/86 afferma che "le disposizioni dei commi 4 e 5 – valutazione automatica catastale – non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'art. 1 c. 497 L. 23/12/2005, n. 266 e successive modificazioni (immobili ad uso abitativo e relative pertinenze).

Il nuovo comma ha ripristinato, come regola generale, in materia di controlli sui valori dichiarati negli atti di cessione di immobili soggetti a imposta di registro, l'accertamento del valore normale della base imponibile.

## *VALORE NORMALE REGOLA GENERALE*



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

Detta regola consente quindi all'ufficio di rettificare il valore dichiarato sulla base del valore venale o prezzo di mercato.

Il comma 307 della Finanziaria 2007 prevede la periodica emanazione, da parte del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, di appositi provvedimenti volti a individuare criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

# CESSIONI FABBRICATI ABITATIVI 1



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## PROFILI VALUTAZIONE AUTOMATICA

- ❑ **OGGETTIVO:** cessione a titolo oneroso di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze
- ❑ **SOGGETTIVO:** acquirente persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciale, artistica e professionale
- ❑ **PROCEDURALE:** richiesta nell'atto di avvalersi della valutazione automatica

# CESSIONI FABBRICATI ABITATIVI 2



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## VICENDE

a) DAL 1 GENNAIO 2006 AL 11 AGOSTO 2006 IL SISTEMA PREZZO – VALORE SI APPLICA SOLO TRA PRIVATI

b) DAL 6 LUGLIO 2006 OBBLIGATORIO INDICARE IN ATTO IL CORRISPETTIVO PATTUITO

c) SANZIONI MODIFICATE

d) RIDUZIONE DEGLI ONORARI NOTARILI DAL 20% AL 30%

# FABBRICATI ABITATIVI: ASPETTI PROCEDURALI



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

- a) Tracciabilità dei pagamenti (obbligo per tutti gli atti di cessione di immobili, anche se soggetti ad IVA)
- b) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà

# FABBRICATI ABITATIVI: ASPETTI PROCEDURALI



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

## IMPOSTE DIRETTE

Opzione per il venditore:

Richiesta in atto di applicazione dell'imposta sostitutiva del 20% sulle eventuali plusvalenze tassabili (il Notaio rogante o altro Pubblico Ufficiale che forma l'atto è responsabile d'imposta).

## ASPETTI PROCEDURALI



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

Pagamento del prezzo (art. 35, comma 22, D.L. 4/7/2006, n. 223)

Il venditore deve indicare nell'atto le modalità analitiche di pagamento del corrispettivo (acconto + saldo).

### SANZIONI

Sanzione pecuniaria da € 500 ad € 10.000 e, ai fini dell'Imposta di Registro, l'assoggettamento dell'atto ad accertamento di valore.

# PREZZO – VALORE

## ASPETTI PROCEDURALI



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

### SANZIONI

In caso di occultazione, anche parziale, del corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e la sanzione amministrativa va dal 50% al 100% della differenza fra imposta dovuta ed imposta già applicata, detratta la sanzione eventualmente irrogata per l'insufficiente dichiarazione di valore (l'accertato meno il dichiarato in atto)

Decorrenza dal 6 luglio 2006

# ATTI DI COMPRAVENDITA

## ASPETTI PROCEDURALI



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

Intervento di un mediatore (art. 35, comma 22, D.L. 4/7/2006 n. 223)

Le parti devono indicare:

- se si sono avvalse di mediatori immobiliari

# ATTI DI COMPRAVENDITA

## ASPETTI PROCEDURALI



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

In caso affermativo occorre indicare:

- i dati identificativi del titolare
- il codice fiscale o la Partita IVA
- il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari e della CCIAA, ovvero il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società (art. 1, comma 48, legge Finanziaria 2007)
- l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione
- le modalità di pagamento

# ATTI DI COMPRAVENDITA

## ASPETTI PROCEDURALI



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

### PRESUNZIONE DI LIBERALITA'

Con la reintroduzione dell'imposta sulle successioni e donazioni è tornata di attualità la norma prevista dall'art. 26 del DPR 131/86 la quale prevede che, nelle compravendite tra privati, venga dichiarato in atto se sussista o meno un rapporto di coniugio o di parentela in linea retta al fine di vincere la presunzione di liberalità.

# ATTI DI COMPRAVENDITA

## ASPETTI PROCEDURALI



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

È stato previsto a carico dei mediatori un obbligo solidale di registrare tutte le scritture poste in essere nell'ambito della propria attività (es. contratti preliminari non autenticati). Tale norma è disposta dall'art. 1, comma 47, della Finanziaria 2007.

In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo degli agenti di affari il Notaio è obbligato ad effettuare una specifica segnalazione al competente Ufficio Locale dell'Agenzia delle Entrate (art. 1, comma 48, Finanziaria 2007)

# ATTI DI COMPRAVENDITA

## ASPETTI PROCEDURALI



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

### SANZIONI

Nei casi di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei predetti dati si applica la sanzione pecuniaria da € 500 ad € 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, l'assoggettamento dell'atto ad accertamento di valore.

## Oneri di intermediazione immobiliare



Camera di Commercio  
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti  
di Sanremo e di Imperia*

### Criteri generali:

Per gli oneri di mediazione pagati dal 1 gennaio 2007 per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale è prevista una detrazione ai fini Irpef del 19% degli oneri sostenuti nei limiti di € 1.000.