



*Ordine dei Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili
di Pavia e Voghera*



*Consiglio Notarile
di Pavia*

Paolo Tonalini

Notaio

La fiscalità dei trasferimenti immobiliari

Voghera
18 settembre 2008

Sommario

Sommario	2
Nuove regole per la tassazione della compravendita immobiliare	3
Fabbricati strumentali e terreni: tasse sul prezzo, non è più rilevante il valore catastale .	3
Abitazioni con doppio binario: tasse sul valore catastale per la persona fisica che compra da un privato (o da altro soggetto diverso dal costruttore), tassato il prezzo in tutti gli altri casi	4
Il valore normale degli immobili	6
Mutuo, prezzo e spese accessorie	7
L'Iva sulla vendita di fabbricati.....	9
Il reverse charge	12
TABELLA - Compravendita di abitazioni e relative pertinenze (autorimesse, cantine, etc.).....	13
TABELLA - Compravendita di fabbricati strumentali (uffici, negozi, capannoni).....	14
L'Iva su locazione e affitto di fabbricati e sul leasing.....	15
TABELLA - Locazione di abitazioni e relative pertinenze (autorimesse, cantine, etc.)	16
TABELLA - Locazione di fabbricati strumentali (uffici, negozi, capannoni).....	16
Le modalità di pagamento del prezzo	16
Nuovi limiti per il denaro contante	17
La registrazione del compromesso.....	18
Le tasse per chi vende un immobile.....	18
Per i terreni, perizia entro il 31 ottobre 2008	22
Eredità e donazioni.....	24

STUDIO NOTARILE TONALINI

STRADELLA - Via Dallagiovanna 19 - Tel. 0385 48564 - Fax 0385 43443

PAVIA - Viale Cesare Battisti 17 - Tel. 0382 530207 - Fax 0382 306455

e-mail: notaio@tonalini.it

notaio.tonalini.it

Nuove regole per la tassazione della compravendita immobiliare

Il primo decreto Bersani, in vigore dal 4 luglio 2006, e la relativa legge di conversione, in vigore dal 12 agosto 2006, hanno modificato profondamente le regole sulla tassazione dei trasferimenti immobiliari. Nella compravendita di immobili le nuove norme consentono al fisco **di accertare liberamente il reale valore di mercato dell'immobile venduto**, e applicare su di esso le imposte dovute. Oggi, quindi, **l'acquirente non può più farsi scudo del valore catastale dell'immobile**, come invece avveniva fino a ieri. **L'unica eccezione rimane la vendita di abitazioni fra privati, che già dal 1 gennaio 2006 sono tassate esclusivamente sul valore catastale, indipendentemente dal prezzo pagato.**

E' stata **abrogata la regola secondo cui il fisco non può mettere in discussione il prezzo dichiarato nell'atto quando è superiore al valore fiscale del bene**, cioè al valore che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti stabiliti dalla legge secondo un meccanismo chiamato "valutazione automatica". Ricordiamo che in precedenza, quando nell'atto di compravendita veniva indicato un prezzo inferiore a quello pagato, l'amministrazione finanziaria poteva applicare le imposte sul prezzo reale solo dimostrando che era stato in parte pagato in nero, e la prova era tutt'altro che facile. Oggi, invece, **gli uffici dell'Agenzia delle entrate non sono più vincolati dal valore catastale degli immobili, ma possono accertarne liberamente il valore di mercato, facendo riferimento al valore medio degli immobili in una certa zona e con determinate caratteristiche**, indipendentemente dal prezzo dichiarato, e quindi senza bisogno di dimostrare il pagamento di un prezzo superiore a quello indicato nell'atto. Ciò significa che non è più possibile dichiarare davanti al notaio un prezzo inferiore a quello realmente pagato, perché discostandosi dal valore di mercato si rischia l'accertamento da parte del fisco.

Il criterio della "valutazione automatica" rimane applicabile solo alle successioni, alle donazioni, e alle divisioni senza conguaglio.

Fabbricati strumentali e terreni: tasse sul prezzo, non è più rilevante il valore catastale

Nelle compravendite di fabbricati strumentali (uffici, negozi, capannoni) e terreni di ogni genere non ha più alcuna rilevanza il valore catastale.

Le tasse si applicano sul prezzo indicato nell'atto di compravendita, soggetto a verifica da parte del fisco in base al valore di mercato dell'immobile. Non è più possibile farsi scudo del valore catastale della casa, di solito molto più basso, come avveniva fino al 3 luglio 2006. E' stata infatti **abrogata la regola secondo cui il fisco non può contestare il prezzo dichiarato nell'atto quando è superiore al suo valore catastale.**

Abitazioni con doppio binario: tasse sul valore catastale per la persona fisica che compra da un privato (o da altro soggetto diverso dal costruttore), tassato il prezzo in tutti gli altri casi

Tra privati è tassato il valore catastale

Le tasse da pagare sull'acquisto della casa si calcolano in modo diverso per chi compra da un privato (o comunque un soggetto diverso dall'impresa costruttrice) e chi compra dal costruttore (entro 4 anni dalla fine dei lavori).

La persona fisica che acquista la casa da un privato (o comunque da un soggetto diverso dall'impresa costruttrice) oggi può pagare le imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore catastale, indipendentemente dal prezzo di acquisto. Per l'acquirente è un grosso vantaggio, perché il valore catastale (risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per i coefficienti stabiliti dalla legge) di solito è inferiore al prezzo pagato, quindi si pagano meno tasse. La possibilità di pagare le tasse sul valore catastale è espressamente limitata all'acquisto di abitazioni (e relative pertinenze) tra privati, cioè tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa o professione. Anche in questo caso non è cambiata l'aliquota dell'imposta di registro, che per la prima casa rimane al 3%, oltre alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (336 euro complessivi), mentre per le seconde case è del 7%, oltre all'imposta ipotecaria del 2% e all'imposta catastale dell'1% (si paga quindi complessivamente il 10%).

Dopo le modifiche introdotte dalla legge finanziaria 2007, le imposte si applicano sul valore catastale quando sono presenti contemporaneamente i seguenti requisiti:

- **l'acquirente è una persona fisica che agisce al di fuori di qualsiasi attività commerciale, professionale o artistica;**
- **la compravendita ha per oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze, cioè gli accessori** (per esempio cantine, autorimesse o giardini);
- **il venditore è un privato o un'impresa che non ha costruito né ristrutturato il fabbricato**, ma anche l'impresa costruttrice o ristrutturatrice, se sono passati più di 4 anni dalla fine dei lavori (deve trattarsi, insomma, di una **vendita soggetta all'imposta di registro e non all'Iva**, perché l'Iva si applica sempre al prezzo, e non al valore catastale).

Sono dunque esclusi dall'agevolazione (e pagano le imposte sul prezzo della compravendita):

- gli acquisti effettuati da imprese, società o enti di qualsiasi genere;
- l'acquisto di uffici, negozi e capannoni a uso commerciale, industriale o artigianale, nonché di terreni agricoli o edificabili (a meno che siano pertinenze, cioè accessori, di abitazioni);
- l'acquisto di fabbricati di nuova costruzione (oppure oggetto di ristrutturazione totale), entro 4 anni dalla fine dei lavori.

Quando ricorrono i requisiti di cui sopra, possiamo dunque applicare le imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore catastale degli immobili, pur dichiarando regolarmente nell'atto notarile il prezzo realmente pagato. **Nell'atto viene indicato, oltre al prezzo concordato tra le parti, il valore catastale degli immobili, sul quale si applicano le imposte.** Il valore catastale si ottiene, mediante il procedimento di "valutazione automatica", **moltiplicando la rendita catastale dell'immobile** (che si ricava dalla visura catastale) **per 115,5 se si tratta di prima casa, oppure per 126 se si tratta di seconda casa.**

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che la regola della tassazione sul valore catastale **si applica solo ai fabbricati accatastati come abitazioni**, cioè quelli rientranti nelle categorie A (con esclusione della A/10, che è quella degli uffici), e che non assume rilevanza l'eventuale utilizzo di fatto come abitazione, perché bisogna fare riferimento solo alla categoria catastale (*circolare 6/E del 13 febbraio 2006*). In caso di abitazioni accatastate in una categoria diversa, quindi, è necessario presentare in catasto la variazione di destinazione prima della stipula dell'atto di compravendita. Per quanto riguarda le pertinenze, cioè gli immobili che sono destinati al servizio dell'abitazione, come le cantine, le autorimesse, i giardini, la legge non prevede alcuna limitazione, quindi anche l'Agenzia delle entrate ha ribadito che la regola della tassazione sul valore catastale si applica a **qualsiasi tipo di pertinenza** (e dunque anche al terreno posto al servizio dell'abitazione), **indipendentemente dal loro numero**. Non si considera, quindi, il limite di una sola pertinenza per ogni tipo, che resta invece valido al fine dell'applicazione delle agevolazioni per la prima casa. L'agevolazione spetta anche nel caso di acquisto separato della sola pertinenza, purché la destinazione pertinenziale a un'abitazione risulti espressamente nell'atto di acquisto.

L'Agenzia delle entrate, modificando il proprio precedente orientamento, ha recentemente ammesso l'applicazione delle imposte sul valore catastale delle **aree pertinenziali** ai fabbricati abitativi, anche se censite in catasto terreni (*risoluzione n. 149/E dell'11 aprile 2008*). Il riconoscimento della natura pertinenziale delle aree, indipendentemente dal modo in cui risultano censite in catasto, consente anche di **applicare l'agevolazione per l'acquisto della prima casa**, che in precedenza era concessa dall'amministrazione finanziaria solo per le aree che risultano catastalmente "graffate" all'abitazione, cioè censite al catasto urbano unitamente ad essa (*Agenzia delle Entrate, circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 e risoluzione n. 32/E del 16 febbraio 2006*). Tale conclusione appare scontata alla luce della definizione di pertinenza contenuta nel codice civile (*art. 817 c.c.*), che richiede esclusivamente la destinazione durevole della pertinenza al servizio del bene principale, ma fino a oggi non era stata riconosciuta ai fini fiscali.

Ricordiamo comunque che anche quando è tassato il valore catastale, **il prezzo deve essere interamente dichiarato nell'atto di compravendita**. Le nuove norme, anzi, hanno inasprito le **sanzioni per chi non indica correttamente il prezzo realmente pagato**. In caso di falsa indicazione del prezzo si perde l'agevolazione, e quindi le imposte vengono applicate sull'intero valore reale dell'immobile, maggiorate del 50% come sanzione. Inoltre, in caso di false indicazioni sul prezzo pagato, **acquirente e venditore rischiano sanzioni anche penali, fino a due anni di reclusione**.

Tassato il prezzo nell'acquisto dal costruttore

Chi compra la casa dal costruttore oppure dall'impresa che l'ha completamente ristrutturata (entro 4 anni dalla fine dei lavori) **deve pagare l'Iva**, che si applica **sul prezzo di acquisto**: 4% per la prima casa, 10% per le seconde case, 20% per le case di lusso, a cui si aggiungono in ogni caso le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (per complessivi 504 euro).

Il prezzo dichiarato davanti al notaio deve corrispondere al valore di mercato della casa. In caso contrario, infatti, **il fisco può applicare l'Iva sul valore di mercato**, calcolato in base al prezzo medio degli immobili nella stessa zona e con le stesse caratteristiche, presumendo che la differenza sia stata pagata "in nero", e comminando le relative sanzioni.

Non è più possibile, dunque, farsi scudo del valore catastale della casa, di solito molto più basso, come avveniva fino al 3 luglio 2006. E' stata infatti **abrogata la regola secondo cui il fisco non può contestare il prezzo dichiarato nell'atto quando è superiore al suo valore catastale**.

Il valore normale degli immobili

Dopo la riforma introdotta dalla legge Bersani, nella maggior parte delle compravendite immobiliari **le imposte si applicano al valore "normale" dell'immobile**, cioè in pratica al valore di mercato, anche quando viene dichiarato un prezzo inferiore, e **non è più possibile farsi scudo del valore catastale**, come avveniva negli ultimi vent'anni.

In particolare, **per le abitazioni** e relative pertinenze, **le imposte si applicano sul "valore normale" solo quando la compravendita è soggetta a Iva** (cioè quando la casa è venduta dall'impresa che la costruita o ristrutturata, entro i 4 anni dalla fine dei lavori), mentre **per gli altri fabbricati** (uffici, negozi, capannoni, etc.) e **per i terreni** (sia agricoli sia edificabili) le tasse si applicano **sempre sul valore normale**, perchè la legge non consente più di fare riferimento al valore catastale.

Ricordiamo invece che **il privato che compra la casa può chiedere al notaio l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali al valore catastale dell'immobile** (di solito più basso del valore di mercato), indipendentemente dal prezzo pagato e indicato nell'atto, quando la vendita non è soggetta a Iva, cioè quando il venditore è un privato oppure un'impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato la casa, oppure sono passati più di 4 anni dalla fine dei lavori.

In tutti i casi in cui le tasse si applicano al valore "normale" dell'immobile, cioè di fatto al suo valore di mercato, si presenta però il problema di individuare questo valore, che a differenza del valore catastale non è determinabile in base a calcoli matematici, ma dipende dalla situazione concreta dell'immobile ed è soggetto a continue variazioni nel tempo, in relazione all'andamento del mercato immobiliare in una determinata area. Sono quindi stati espressi molti dubbi sull'**eccessiva discrezionalità concessa all'amministrazione finanziaria nell'accertamento** di questo valore, discrezionalità che avrebbe potuto portare a sanzionare anche situazioni in cui non si è verificata alcuna evasione fiscale.

I criteri del fisco

L'Agenzia delle entrate ha dunque dettato alcuni **criteri per la determinazione del valore normale degli immobili** oggetto di compravendita (*provvedimento del 27 luglio 2007*). In base a questo provvedimento, i valori normali sono dunque stabiliti sulla base dei **valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio** (disponibili su internet al sito www.agenziaterritorio.gov.it) e di **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle **altre informazioni in possesso dell'ufficio**. In particolare, il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale o, in mancanza, calcolata ai sensi di legge (*allegato C al d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138*) e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare, aggiornate ogni sei mesi, e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

Per determinare il valore normale dell'immobile l'ufficio dell'Agenzia delle entrate deve inoltre tenere conto anche di **altri elementi in suo possesso**, e in particolare: **valore del mutuo**, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita; **prezzi effettivamente praticati** che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo; **prezzi che emergono dagli accertamenti** effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la

costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie; prezzi che emergono da **offerte di vendita della stessa impresa**; prezzi che emergono da **offerte di vendita al pubblico tramite i mezzi di comunicazione** (giornali, radio e televisioni); prezzi che emergono da **analoghe vendite eseguite dalla stessa impresa**; **ristrutturazioni** desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle denunce di inizio attività trasmesse dai Comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

Valori di mercato e situazioni specifiche

Nel provvedimento dell'Agenzia delle entrate vengono in gran parte confermate le indicazioni che erano state in precedenza fornite, in modo non ufficiale, dai responsabili dell'amministrazione finanziaria, circa le modalità di determinazione del valore normale degli immobili al fine degli accertamenti sugli atti di compravendita, che ora vengono maggiormente dettagliate e, grazie alla loro natura ufficiale, consentono finalmente agli operatori del settore di avere un **punto di riferimento** sulle modalità dei controlli successivi alla stipula degli atti.

Il riferimento alle quotazioni immobiliari dell'**osservatorio del mercato immobiliare** dell'Agenzia del territorio, nato proprio per consentire al fisco di conoscere nel dettaglio il valore dei fabbricati, appariva inevitabile. E' importante però che si consenta espressamente agli uffici, nell'ambito dell'attività di accertamento, di correggere i dati grezzi dell'osservatorio utilizzando alcuni criteri che tengano conto delle **caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto** (in particolare il taglio, il livello del piano e la categoria catastale), che possono comportare una differenza di valore, anche significativa, rispetto alla media della zona considerata.

Altri criteri di accertamento

In ogni caso ricordiamo che l'ufficio potrà fondare l'accertamento anche su elementi diversi dal valore indicato dall'osservatorio immobiliare, e in particolare sui valori che emergono da attività di accertamento avvenute a carico della stessa impresa venditrice, o sui prezzi da essa indicati nelle pubblicità commerciali.

Il compromesso deve avere data certa

E' importante sottolineare, inoltre, che **il valore dell'immobile da accertare deve essere riferito a un momento ben definito**, dato che è normale che nel mercato immobiliare si verifichino **variazioni di rilievo anche a breve distanza di tempo**. Il momento a cui bisogna fare riferimento è ovviamente quello della **stipula dell'atto di compravendita**, ma l'amministrazione finanziaria consente, molto opportunamente, di tenere conto del diverso valore che aveva l'immobile nel momento precedente in cui **il prezzo è stato concretamente pattuito tra le parti**, a condizione che questo risulti da un atto avente data certa. Ciò significa che è possibile tenere conto che l'immobile venduto oggi era stato oggetto di un compromesso sei mesi prima, quando i valori di mercato erano, per ipotesi, inferiori, e pertanto il prezzo era stato già fissato in quel momento, senza più possibilità di rinegoziarlo. Ciò è possibile, però, **solo se il compromesso ha una data certa, cioè se è stato almeno registrato** (come peraltro la legge impone di fare), **oppure è stato autenticato dal notaio**.

Mutuo, prezzo e spese accessorie

Si attenua il vincolo di corrispondenza tra prezzo pagato e mutuo dell'acquirente nella compravendita immobiliare. L'Agenzia delle entrate ha **riconosciuto espressamente la possibilità che il mutuo contratto per l'acquisto della casa finanzi anche altre spese, e in particolare le cosiddette spese accessorie dell'acquisto** (le tasse, la provvigione

dell'agenzia immobiliare o del mediatore creditizio, la parcella del notaio, le spese di trasloco, eventuali lavori di ristrutturazione o completamento del fabbricato, etc.). La conclusione appare scontata, ma in realtà **ci sono voluti due anni per ottenere un esplicito riconoscimento dall'Amministrazione finanziaria**, che in precedenza aveva ammesso solo l'ipotesi del mutuo che finanzia, oltre all'acquisto, anche le spese di ristrutturazione dell'immobile (*risoluzione 1 giugno 2007, n. 122*). Oggi, invece, è **finalmente possibile dimostrare che una parte della somma presa in prestito dalla banca è stata utilizzata per finalità diverse dall'acquisto dell'immobile**, vincendo così la presunzione di corrispondenza tra il prezzo di acquisto e il mutuo (*risoluzione n. 248/E/2008*).

Il rapporto tra mutuo di chi acquista e prezzo pagato al venditore

La legge Bersani aveva introdotto la regola secondo cui il fisco può presumere che **il valore di mercato dell'immobile acquistato sia almeno pari all'importo del mutuo** contestualmente stipulato dall'acquirente (*art. 35, comma 23-bis, della legge 248/2006*). Dunque, quando insieme all'atto di compravendita viene stipulato un mutuo, il fisco può tassare l'acquisto su un valore pari all'importo del mutuo, con gravi conseguenze anche per il venditore, se è un'impresa di costruzioni. Infatti, se il valore di mercato di un appartamento viene accertato in misura pari al mutuo (contratto dall'acquirente per un importo superiore al prezzo), il fisco può applicare proporzionalmente lo stesso valore di mercato anche a tutti gli altri appartamenti dello stesso edificio, e calcolare di conseguenza l'Iva e le imposte sul reddito, con le relative sanzioni. Fino a oggi il contribuente aveva poche possibilità di difesa. Con la nuova interpretazione accolta dall'Agenzia delle entrate, invece, si apre la possibilità di **dimostrare che solo una parte del mutuo è destinata al pagamento del prezzo di acquisto**, mentre il resto è stato utilizzato per altre finalità: le spese accessorie della compravendita, anzitutto, ma anche spese non collegate alla nuova casa, come il rimborso di debiti precedenti, l'acquisto dell'automobile, o addirittura una vacanza.

Per le altre spese, conservare le fatture

Naturalmente, è **necessario fornire le prove documentali** dell'effettivo utilizzo di una certa somma per altro scopo. Non basta dire, per esempio: "ho pagato l'agenzia", il fisco vuole vedere la fattura. Inoltre è opportuno che **nel contratto di mutuo si precisi che solo una parte della somma servirà a pagare il prezzo della casa**. L'Agenzia delle entrate, infatti, prevede che *"nel contratto di mutuo è specificato che parte della somma mutuata non è destinata a sostenere l'acquisto dell'immobile"*. Questa indicazione, comunque, da sola non è sufficiente. In caso di controllo, bisogna sempre essere in grado di **esibire le fatture per l'importo corrispondente alle spese sostenute**.

I rischi per l'impresa costruttrice

La presunzione di corrispondenza tra importo del mutuo e prezzo della compravendita è **dettata espressamente per gli atti soggetti a Iva, quindi riguarda le vendite effettuate dalle imprese**, e in primo luogo le vendite effettuate dalle imprese di costruzione. Proprio in questo caso, peraltro, l'applicazione di questa regola può avere conseguenze disastrose per l'impresa venditrice, perché se il valore di mercato di un appartamento viene accertato in misura pari al mutuo contratto dall'acquirente per un importo superiore al prezzo, **il fisco potrà applicare proporzionalmente lo stesso valore di mercato anche a tutti gli altri appartamenti dello stesso edificio**, e calcolare di conseguenza l'Iva e le imposte sul reddito, con le relative sanzioni. **L'accertamento, dunque, non si limita a una sola compravendita, ma coinvolge**

tutti gli atti dello stesso complesso immobiliare. E a questo punto è probabile che l'attività di verifica si estenda all'intera attività dell'impresa. Poiché i maggiori problemi riguardano l'impresa che ha venduto l'immobile, è senz'altro opportuno che essa si preoccupi di **acquisire dall'acquirente la documentazione relativa alla destinazione della parte del mutuo eccedente il prezzo pagato**, magari prevedendo anche l'obbligo contrattuale di consegnarla al venditore.

Problemi anche per i privati

L'Agenzia delle entrate, però, oltre ad **applicare rigidamente la legge alle vendite soggette a Iva**, ha deciso di **estendere questa regola anche alle vendite tra privati**, soggette all'imposta di registro, nonostante che, nella maggior parte dei casi, sia **tassato il valore catastale e non il prezzo pagato**. L'amministrazione finanziaria, infatti, ritiene che la presunzione di occultamento di una parte del prezzo assuma rilevanza perché quando ciò avviene **la legge consente di ricalcolare l'imposta sul prezzo anziché sul valore catastale**, applicando inoltre una sanzione compresa tra il 50% e il 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella effettivamente pagata. In altri termini, **se il mutuo è superiore al prezzo indicato nell'atto si presume che il prezzo realmente pagato sia almeno pari al mutuo, e ciò consente di tassare il prezzo presunto, anziché il valore catastale**, che di solito è molto più basso. La rideterminazione del prezzo, inoltre, può avere rilevanza fiscale anche per il venditore, nei casi in cui si applica un'imposta sulla plusvalenza.

La presenza di un mutuo di importo superiore al prezzo della compravendita deve quindi essere considerata con estrema attenzione sia dall'acquirente sia dal venditore.

L'Iva sulla vendita di fabbricati

Le regole sull'applicazione dell'Iva alla vendita di fabbricati sono state probabilmente le più controverse tra le novità introdotte dal decreto Bersani-Visco. Dopo le proteste che si sono levate contro la prima versione del provvedimento da parte di tutte le associazioni di categoria interessate, il Governo ha corretto il tiro, e dopo molte discussioni, anticipazioni e smentite siamo arrivati alla versione attuale e, almeno per ora, definitiva, che introduce una **disciplina molto complessa e assai poco comprensibile**.

Al di là del fatto che le nuove regole comportano un aumento delle tasse sull'acquisto e la locazione degli immobili, soprattutto non abitativi (e questo era scontato, dato che la riforma è stata motivata proprio con la necessità di fare cassa), ciò che sorprende è soprattutto la **grande incertezza introdotta dalle nuove norme, che rendono estremamente difficile per il contribuente conoscere in anticipo il costo fiscale di una determinata operazione**. E' esattamente il contrario di come dovrebbe essere il fisco: invece di poche regole chiare abbiamo mille casi e sottocasi, in cui orientarsi diventa difficile anche per gli esperti della materia, figuriamoci per il cittadino o l'imprenditore.

Per comprendere la portata della riforma, ricordiamo che fino a ieri l'Iva e le imposte di registro, ipotecarie e catastali erano tra di loro alternative. Se alla vendita di un immobile si applicava l'aliquota Iva proporzionale, cioè in percentuale sul prezzo dell'immobile (per esempio il 10%), le imposte di registro, ipotecarie e catastali erano dovute in misura fissa (504 euro complessivi), indipendentemente dal valore dell'immobile. Il criterio distintivo era, in linea di massima, questo: se a vendere era un'impresa si applicava l'Iva, se a vendere era un privato si applicavano le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura proporzionale, cioè in percentuale sul prezzo dell'immobile (per esempio, 7%+2%+1%, quindi in totale il 10%). Se l'acquirente era

un privato, la somma da pagare nei due casi era più o meno la stessa. Se invece l'acquirente era un'impresa, questa aveva la possibilità di recuperare l'Iva versata per l'acquisto, dato che le regole dell'Iva prevedono che essa gravi esclusivamente sul consumatore finale. Le imposte di registro, ipotecarie e catastali, invece, non possono essere mai recuperate, e quindi sono un costo puro e semplice anche per le imprese. Per le imprese, dunque, pagare le imposte di registro, ipotecarie e catastali invece dell'Iva significa sostenere un costo in più per l'acquisto dell'immobile.

La prima versione del decreto Bersani-Visco prevedeva l'esenzione dall'Iva di tutte le vendite di fabbricati da parte delle imprese, con la sola eccezione delle vendite dal costruttore. La parola "esenzione" sembra una bella cosa, ma in realtà, come abbiamo visto, l'esenzione dall'Iva comporta l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, quindi la riforma si traduceva in un danno notevole per le imprese. Non solo, ma c'erano problemi anche per l'impresa venditrice, perché questa, vendendo senza applicare l'Iva, avrebbe perso il diritto alla detrazione dell'Iva a suo tempo pagata sull'acquisto del fabbricato, e quindi avrebbe dovuto restituire dei soldi allo Stato.

Il principio di base della riforma è rimasto, ma nella versione finale, invece di una drastica divisione tra vendite soggette a Iva e vendite esenti, abbiamo ora una lunga serie di casi specifici, che prevedono di volta in volta l'applicazione dell'Iva da sola o insieme con le imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale al prezzo (non si era mai visto prima), aumentate anche di un punto percentuale, oppure delle tradizionali imposte di registro, ipotecarie e catastali, e persino delle sole imposte ipotecarie e catastali proporzionali, insieme all'imposta di registro fissa di 168 euro (altra novità assoluta).

Dal 12 agosto 2006, dunque, **l'applicazione dell'Iva alla vendita di fabbricati è regolata diversamente per le abitazioni e i fabbricati strumentali** (uffici, negozi, capannoni).

Vendita di abitazioni e relative pertinenze (autorimesse, cantine etc.)

La vendita di **abitazioni** e relative pertinenze (autorimesse, cantine etc.) è sempre soggetta alle **imposte di registro, ipotecarie e catastali**, con una sola eccezione: **si applica ancora l'Iva alla vendita da parte delle imprese costruttrici** o delle imprese che hanno eseguito interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, purché si tratti di fabbricati venduti **entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori** (il termine è stato ridotto da cinque anni a quattro anni dalla legge di conversione del decreto Bersani-Visco), o anche successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata (come espressamente previsto dalla legge finanziaria 2007). L'amministrazione finanziaria ha espressamente riconosciuto che la costruzione o la ristrutturazione possono avvenire, oltre che direttamente con mezzi propri, anche avvalendosi di altre imprese per l'esecuzione dei lavori.

L'unica ipotesi in cui si applica l'Iva alla vendita di abitazioni è quella sopra indicata. Se invece a vendere è un'impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato il fabbricato, oppure sono passati più di quattro anni dalla fine dei lavori, la vendita è esente da Iva e pertanto si applicano le imposte di registro, ipotecarie e catastali, come quando a vendere è un privato.

In ogni caso restano **ferme le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa**, che non sono state modificate dalla riforma.

Per quanto riguarda le **pertinenze** (autorimesse, cantine etc.), per applicare la disciplina relativa alle abitazioni è necessario precisare nell'atto di acquisto l'intenzione di costituire il vincolo pertinenziale con l'abitazione (acquistata **contestualmente** oppure

già di proprietà dell'acquirente). In caso contrario, si applica la disciplina fiscale relativa agli immobili strumentali.

Vendita di fabbricati strumentali (uffici, negozi, capannoni)

Per i fabbricati strumentali le regole sono molto più complicate, perché le imposte da applicare dipendono da chi è il venditore, chi è l'acquirente, e a volte anche dalla volontà del venditore, che dunque potrà contrattare con l'acquirente anche l'applicazione dell'imposta a lui più favorevole.

In sintesi possiamo dire che la vendita di **fabbricati strumentali** è **soggetta a Iva (20%) e alle imposte ipotecarie (3%) e catastali (1%)**, se il venditore è un'**impresa costruttrice** o un'impresa che ha eseguito interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, purché si tratti di un fabbricato venduto **entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione** o dei lavori, oppure **quando a vendere è un'altra impresa ma l'acquirente è un privato o un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura non superiore al 25%**, oppure **quando l'acquirente è un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%**, ma il venditore esercita l'opzione per l'applicazione dell'Iva.

La compravendita è invece **esente da Iva**, e si applicano le **sole imposte ipotecarie (3%) e catastali (1%)**, e **l'imposta di registro in misura fissa (168 euro)**, se a vendere è un'impresa che non esercita l'opzione per l'applicazione dell'Iva, e **l'acquirente è un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%**.

Se a vendere è un privato, infine, la compravendita è fuori campo Iva, e continuano ad applicarsi **l'imposta di registro (7%) e le imposte ipotecarie (2%) e catastali (1%)**.

Il diritto dell'acquirente alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25% deve risultare dall'atto di compravendita in base a una dichiarazione espressa dell'acquirente. L'Agenzia delle entrate ha precisato che per determinare la percentuale di detrazione si deve provvisoriamente fare riferimento al periodo d'imposta precedente, e quando non è possibile (per esempio perché l'attività dell'impresa è iniziata nell'anno in corso al momento dell'acquisto) occorre fare riferimento a una percentuale calcolata in via presuntiva. Al termine del periodo d'imposta l'acquirente deve comunicare al venditore l'eventuale variazione rispetto a quanto era stato indicato in via provvisoria nell'atto di acquisto.

Per quanto riguarda **l'opzione del venditore per l'applicazione dell'Iva**, ricordiamo che può essere esercitata soltanto se l'acquirente è un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%, mentre in caso contrario, così come nel caso in cui l'acquirente sia un privato, l'applicazione dell'Iva è obbligatoria. **L'opzione deve essere esercitata dal venditore nell'atto di compravendita**, ma poiché ha notevoli conseguenze anche sull'acquirente è senz'altro **opportuno che l'obbligo di rendere la dichiarazione, quando concordato tra le parti, sia inserito già nel contratto preliminare**.

Agevolazioni per il leasing

Nell'ultima versione della riforma sono state anche inserite alcune **agevolazioni per le società di leasing**. Dal 1° ottobre 2006, per l'acquisto da parte di società di leasing (oppure di banche o fondi immobiliari chiusi) di beni immobili strumentali da concedere in leasing, e per il riscatto degli stessi beni, **le imposte ipotecarie e catastali sono ridotte alla metà**, pertanto si applicano rispettivamente nella misura dell'1,5% e dello 0,5%. Inoltre, in caso di **riscatto** dei beni immobili strumentali concessi in leasing le somme corrisposte a titolo di imposta proporzionale di registro sui contratti di leasing possono essere portate a scomputo di quanto dovuto a titolo di imposte ipotecaria a

catastale sul riscatto. L'Agenzia delle entrate ritiene che le imposte sul riscatto si applichino sul valore risultante dalla somma del corrispettivo per il riscatto e di tutti i canoni pagati.

Regole ordinarie per i terreni edificabili

Ricordiamo comunque che **le nuove regole riguardano solo i fabbricati, dunque restano soggette a Iva le vendite di terreni edificabili da parte di società e imprese.**

Il reverse charge

In alcune ipotesi di compravendita di immobili strumentali, la legge ha recentemente introdotto il meccanismo del "**reverse charge**", o inversione contabile, che prevede il **versamento diretto dell'Iva da parte dell'acquirente** (art. 17, quinto comma, del d.P.R. 633/1972).

Il reverse charge si applica esclusivamente alla cessione di immobili strumentali da parte di un'impresa e a favore di un'impresa, e soltanto quando, secondo le regole generali introdotte dal decreto Bersani e dalle sue successive modifiche:

- a) la cessione dell'immobile è assoggettata a Iva in seguito all'**opzione da parte del venditore** (ipotesi prevista dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in applicazione dell'art. 17, settimo comma, del d.P.R. 633/1972, introdotto dall'art. 1, comma 44, della legge 296/2006);
- b) la cessione dell'immobile è assoggettata a Iva in quanto posta in essere nei confronti di un **soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura non superiore al 25%** (ipotesi introdotta dalla legge finanziaria per il 2008).

Sono invece **escluse dall'applicazione del reverse charge le compravendite di fabbricati strumentali nelle quali il venditore è l'impresa costruttrice** o che ha eseguito interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica (in proprio o mediante appalto), purché si tratti di un fabbricato venduto **entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione** o dei lavori, e quelle in cui **l'acquirente è un privato.**

Quando è prevista l'applicazione del reverse charge, la fattura deve essere emessa dal venditore senza indicazione dell'imposta (quindi con aliquota Iva pari a zero) e richiamando espressamente la disposizione dell'art. 17, quinto comma, del d.P.R. 633/1972. La fattura deve essere integrata dall'acquirente con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta, e deve essere annotata dal venditore sia nel registro delle fatture emesse che nel registro degli acquisti. In questo modo il cessionario può anche "compensare" immediatamente l'Iva connessa all'operazione e quindi non effettuare alcun versamento.

TABELLA - Compravendita di abitazioni e relative pertinenze (autorimesse, cantine, etc.)

Venditore	Acquirente	Iva	Imposta di Registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Totale
Privato	Chiunque	Fuori campo	7%	2%	1%	10%
Privato	Privato con agevolazioni per la <u>PRIMA CASA</u>	Fuori campo	3%	168 €	168 €	3% + 336 €
<u>Impresa costruttrice</u> (o che ha ristrutturato) <u>entro quattro anni</u> dalla fine lavori	Chiunque	10%	168 €	168 €	168 €	10% + 504 €
<u>Impresa costruttrice</u> (o che ha ristrutturato) <u>entro quattro anni</u> dalla fine lavori	Privato con agevolazioni per la <u>PRIMA CASA</u>	4%	168 €	168 €	168 €	4% + 504 €
<u>Impresa non costruttrice</u> (e che non ha ristrutturato) oppure impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) dopo quattro anni dalla fine lavori	Chiunque	Esente	7%	2%	1%	10%
<u>Impresa non costruttrice</u> (e che non ha ristrutturato) oppure impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) dopo quattro anni dalla fine lavori	Privato con agevolazioni per la <u>PRIMA CASA</u>	Esente	3%	168 €	168 €	3% + 336 €
<u>Impresa non costruttrice</u> (e che non ha ristrutturato) oppure impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) dopo quattro anni dalla fine lavori	Impresa immobiliare che si impegna a rivendere entro 3 anni	Esente	1%	168 €	168 €	1% + 336 €

TABELLA - Compravendita di fabbricati strumentali (uffici, negozi, capannoni)

Venditore	Acquirente	Iva	Imposta Registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Totale
Privato	Chiunque	Fuori campo	7%	2%	1%	10%
Impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) <u>entro quattro anni</u> dalla fine lavori	Chiunque	20%	168 €	3%	1%	24% + 168 €
Impresa non costruttrice (e che non ha ristrutturato) oppure impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) <u>dopo quattro anni</u> dalla fine lavori	Privato	20%	168 €	3%	1%	24% + 168 €
	<u>Soggetto Iva</u> che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura <u>non superiore al 25%</u>	20% con reverse charge				
Impresa non costruttrice (e che non ha ristrutturato) oppure impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) <u>dopo quattro anni</u> dalla fine lavori <u>CHE ESERCITA L'OPZIONE PER L'APPLICAZIONE DELL'IVA</u>	<u>Soggetto Iva</u> che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura <u>superiore al 25%</u>	20% con reverse charge	168 €	3%	1%	24% + 168 €
Impresa non costruttrice (e che non ha ristrutturato) oppure impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) <u>dopo quattro anni</u> dalla fine lavori <u>SENZA OPZIONE</u> per l'applicazione dell'Iva		Esente	168 €	3%	1%	4% + 168 €
Impresa non costruttrice (e che non ha ristrutturato) che <u>non ha detratto l'Iva sull'acquisto dell'immobile</u> ai sensi degli articoli 19, 19bis-1 e 19bis-2 del d.P.R. 633/1972	Chiunque	Esente	7%	3%	1%	10%

L'Iva su locazione e affitto di fabbricati e sul leasing

Anche per quanto riguarda l'Iva sulla locazione e l'affitto di fabbricati le novità introdotte dal decreto Bersani-Visco sono state oggetto di discussioni e proteste, che hanno portato, attraverso numerose modifiche, alla disciplina attualmente in vigore.

Fino a ieri, anche per la locazione e l'affitto, l'Iva e l'imposta di registro erano tra di loro alternative. Se la locazione era soggetta a Iva, perché l'immobile era di proprietà di un'impresa, non era dovuta l'imposta di registro. Se invece il locatore era un privato, non si versava l'Iva ma si pagava l'imposta di registro.

Oggi, invece, **l'imposta di registro deve essere pagata anche quando la locazione è soggetta a Iva**, a meno che sia prevista espressamente un'esenzione, quindi in alcune ipotesi al canone di locazione si applicano due imposte proporzionali, cioè calcolate in percentuale sull'importo del canone: l'Iva e l'imposta di registro.

In particolare, **la locazione di abitazioni è sempre soggetta all'imposta di registro con l'aliquota del 2%**, sia quando il locatore è un privato (fuori campo Iva), sia quando il locatore è un'impresa o comunque un soggetto Iva (Iva esente). Sono però ancora soggette a Iva, per espressa previsione della legge finanziaria 2007, le locazioni di fabbricati abitativi effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata dalle imprese che li hanno costruiti o che hanno eseguito interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori e a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a quattro anni.

La locazione di **fabbricati strumentali è soggetta a Iva (20%) e all'imposta di registro con l'aliquota dell'1% se il locatore è un'impresa o un soggetto Iva e il conduttore è un privato o un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura non superiore al 25%, oppure quando il conduttore è un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%, ma il locatore esercita l'opzione per l'applicazione dell'Iva.**

La locazione è invece **esente da Iva**, e si applica la **sola imposta di registro con l'aliquota dell'1% se il locatore è un'impresa che non esercita l'opzione per l'applicazione dell'Iva, e il conduttore è un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%.**

La locazione è infine fuori campo Iva, e si applica la **sola imposta di registro con l'aliquota del 2%, se il locatore è un privato.**

Per quanto riguarda il diritto del conduttore alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%, deve risultare dal contratto in base a una dichiarazione espressa del conduttore. L'Agenzia delle entrate ha precisato che per determinare la percentuale di detrazione si deve provvisoriamente fare riferimento al periodo d'imposta precedente, e quando non è possibile (per esempio perché l'attività dell'impresa è iniziata nell'anno in corso al momento della stipula del contratto) occorre fare riferimento a una percentuale calcolata in via presuntiva. Al termine del periodo d'imposta il conduttore deve comunicare al locatore l'eventuale variazione rispetto a quanto era stato indicato in via provvisoria nel contratto.

Per quanto riguarda l'opzione del locatore per l'applicazione dell'Iva, ricordiamo che può essere esercitata soltanto se il conduttore è un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%, mentre in caso contrario, così come nel caso in cui il conduttore sia un privato, l'applicazione dell'Iva è obbligatoria.

Le stesse regole previste per la locazione e l'affitto dei fabbricati sono estese anche al leasing, che in precedenza era soggetto a Iva e non all'imposta di registro. Sono pertanto soggette all'imposta di registro, oltre che all'Iva, i canoni del leasing e gli importi da pagare in caso di riscatto. Nell'ultima versione della riforma è stato però previsto che in caso di **riscatto** degli immobili strumentali concessi in leasing l'imposta

proporzionale di registro pagata sul contratto di leasing può essere detratta da quanto dovuto a titolo di imposte ipotecaria a catastale.

Per tutti i contratti di locazione, affitto o leasing in corso al 4 luglio 2006 era stato previsto un periodo transitorio entro il quale procedere alla registrazione dei contratti e al pagamento dell'imposta di registro. Le modalità e i termini per questo adempimento e per il versamento sono state fissate con un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 14 settembre 2006.

Ricordiamo infine che per evitare operazioni elusive le imposte previste per la locazione di fabbricati si applicano **anche ai contratti di affitto di azienda** comprendente fabbricati, quando si verificano contemporaneamente due condizioni:

- a) il valore dei fabbricati è superiore al 50% del valore dell'azienda;
- b) l'applicazione dell'Iva o dell'imposta di registro secondo le regole dettate per l'affitto di azienda comporta un risparmio rispetto alle imposte previste per la locazione di fabbricati.

TABELLA - Locazione di abitazioni e relative pertinenze (autorimesse, cantine, etc.)

Locatore	Conduttore	Iva	Imposta di Registro
Impresa o altro soggetto Iva	Chiunque	Esente	2%
Privato	Chiunque	Fuori campo	2%

TABELLA - Locazione di fabbricati strumentali (uffici, negozi, capannoni)

Locatore	Conduttore	Iva	Imposta di Registro
Impresa o altro soggetto Iva	<u>Privato</u> oppure <u>soggetto Iva</u> che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura <u>non superiore al 25%</u>	20%	1%
Impresa o altro soggetto Iva <u>CHE ESERCITA L'OPZIONE PER L'APPLICAZIONE DELL'IVA</u>	<u>Soggetto Iva</u> che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura <u>superiore al 25%</u>	20%	1%
Impresa o altro soggetto Iva <u>SENZA OPZIONE</u> per l'applicazione dell'Iva	<u>Soggetto Iva</u> che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura <u>superiore al 25%</u>	Esente	1%
Privato	Chiunque	Fuori campo	2%

Le modalità di pagamento del prezzo

Venditore e acquirente devono dichiarare nell'atto notarile di compravendita le modalità di pagamento del prezzo, rendendo una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (dichiarazione giurata)**. L'obbligo si riferisce sia alla parte di prezzo pagata **a saldo** al momento del rogito, sia alle somme precedentemente anticipate a titolo di **acconto o caparra**.

Ricordiamo che **il pagamento in contanti di un importo pari o superiore a 12.500 euro è rigorosamente vietato**, ed è soggetto a una sanzione amministrativa pecuniaria fino al 40 per cento dell'importo pagato (art. 5, comma 1, del d.l. 3 maggio 1991 n. 143). Si ritiene che **l'importo di 12.500 euro non possa essere raggiunto neppure in**

caso di più pagamenti in contanti eseguiti in tempi diversi, dato che non è possibile dimostrare la data in cui i pagamenti sono realmente avvenuti. Per evitare rischi è quindi opportuno evitare di usare i contanti per un importo complessivo superiore al limite fissato dalla legge. **Gli assegni, circolari o bancari, devono essere sempre muniti della clausola "non trasferibile" se il loro importo complessivo è pari o superiore a 12.500 euro.** Anche in questo caso rileva l'importo complessivo, non del singolo assegno ma di tutti gli assegni emessi nello stesso giorno (o a distanza ravvicinata, tale da far nascere il sospetto di un tentativo di elusione della norma).

Nessuna indicazione è necessaria per la parte di prezzo di cui si prevede il pagamento dilazionato, in un momento successivo alla stipula dell'atto notarile.

Al fine di consentire l'inserimento nell'atto delle dichiarazioni previste dalla legge, è dunque necessario **consegnare al notaio le fotocopie di tutti gli assegni utilizzati per il pagamento del prezzo**, non solo quelli che vengono consegnati al venditore al momento del rogito, ma **anche quelli relativi all'acconto o alla caparra che erano stati versati precedentemente.**

In caso di **dichiarazione omessa, incompleta o mendace circa le modalità di pagamento del prezzo:**

- 1) si applica la **sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro;**
- 2) ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad **accertamento di valore;**
- 3) si applica la **sanzione penale** prevista per il reato di falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico, e quindi la pena della **reclusione fino a due anni** (art. 483 del codice penale).

Le sanzioni, compresa quella penale, trovano applicazione anche al caso di dichiarazione reticente, e quindi incompleta, dovuta al pagamento di somme in contanti e corrispondenti ad una parte del prezzo non dichiarata nel contratto.

In caso di intervento all'atto di procuratori o rappresentanti legali, la sanzione si applica nei confronti della persona del rappresentante e non di quella del rappresentato (*art. 2, comma 2, del d.lgs. n. 472/1997*).

Nuovi limiti per il denaro contante

Il limite per l'utilizzo di denaro contante e assegni trasferibili è tornato a 12.500 euro. La manovra fiscale estiva 2008 (*art. 32 d.l. 112/2008*) ha nuovamente aumentato l'importo massimo, che era stato drasticamente ridotto a 5.000 euro a partire dal 30 aprile 2008 dalle norme antiriciclaggio (*art. 49 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231*). Le nuove norme prevedono il divieto di pagamenti in contanti per importi complessivamente pari o superiori a 12.500 euro. Ciò significa che i contanti possono essere usati solo fino all'importo di euro 12.499,99 perchè il divieto scatta già da 12.500 euro. E' stata **abrogata anche la norma secondo cui, dal 30 aprile 2008, la girata dell'assegno (bancario o circolare), quando consentita dalla legge, doveva recare il codice fiscale del girante, oltre alla sua firma, a pena di nullità.**

Oggi, dunque, gli **assegni**, circolari o bancari, devono essere muniti della **clausola "non trasferibile" se il loro importo complessivo è pari o superiore a 12.500 euro.** Anche in questo caso rileva l'importo complessivo, non del singolo assegno ma di tutti gli assegni emessi nell'arco di sette giorni (o comunque con modalità tali da far nascere il sospetto di un tentativo di elusione della norma). Pertanto, se il pagamento avviene mediante più assegni circolari, il cui importo complessivo è pari o superiore a 12.500 euro, devono essere "non trasferibili", anche se di importo singolarmente inferiore ai 12.500 euro.

Gli assegni bancari o postali compresi nei libretti rilasciati dal 30 aprile 2008, comunque, sono **sempre muniti dalla clausola di non trasferibilità.** I libretti rilasciati

precedentemente possono ancora essere utilizzati, ma la dicitura "non trasferibile" deve essere apposta a mano dal cliente, quando necessario. Il cliente può richiedere per iscritto il rilascio di **moduli per assegni "liberi"**, cioè senza la dicitura "non trasferibile", pagando però per ciascun assegno l'imposta di bollo di euro 1,50. Questi assegni **possono essere girati solo se il loro importo è inferiore a 12.500 euro**. Anche il rilascio di assegni circolari "liberi" può essere ora richiesto solo per importi inferiori a 12.500 euro, pagando anche qui, per ciascun assegno, l'imposta di bollo di euro 1,50.

Il saldo dei depositi bancari o postali al portatore non può essere pari o superiore a 12.500 euro.

Ricordiamo che la violazione del divieto di utilizzo dei contanti o degli assegni "liberi" per i pagamenti comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria che può arrivare fino al 40 per cento dell'importo pagato (*art. 5, comma 1, del d.l. 3 maggio 1991 n. 143*).

La registrazione del compromesso

Il **contratto preliminare deve essere registrato entro venti giorni dalla sua sottoscrizione**, ed è soggetto all'**imposta di registro in misura fissa (168 euro)** indipendentemente dal prezzo della compravendita. Sono però dovute imposte proporzionali sulle somme pagate a titolo di acconto o di caparra.

Sull'acconto si applica l'imposta di registro del 3%, che potrà essere detratta dall'imposta dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 168 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare). **Se la vendita è soggetta a Iva, invece, anche per l'acconto si emette fattura applicando l'Iva**, con la stessa aliquota prevista per il prezzo (4% per la prima casa, 10% per le seconde case, 20% per le case di lusso).

Sulla caparra si applica sempre l'imposta di registro con l'aliquota dello 0,50%, anche per gli atti soggetti a Iva. Anche l'imposta di registro pagata sulla caparra potrà essere detratta da quella dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 168 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare), ma ovviamente ciò non sarà possibile per le compravendite soggette a Iva.

Nelle vendite soggette a Iva, dunque, l'imposta di registro pagata sulla caparra rappresenta sempre un costo aggiuntivo rispetto all'Iva dovuta sulla compravendita, mentre l'Iva sull'acconto non è altro che un'anticipazione dell'Iva che sarebbe comunque dovuta al momento del rogito. Nelle compravendite soggette a imposta di registro, invece, l'imposta proporzionale pagata sull'acconto o sulla caparra rappresenta sempre un anticipo sull'imposta da pagare al rogito.

Fino a ieri, nonostante l'obbligo previsto dalla legge, erano in pochi a registrare il contratto preliminare. Oggi però le nuove regole sull'indicazione nel rogito dei pagamenti avvenuti (anche in precedenza) rendono evidente, agli occhi del fisco, la presenza di un compromesso. Inoltre, dal 1 gennaio 2007 **gli agenti immobiliari sono obbligati a registrare tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività** (tra cui i contratti preliminari di compravendita), **e sono responsabili "in solido" delle imposte dovute** (dunque tenuti a pagare di tasca propria le imposte eventualmente non pagate dalle parti).

Le tasse per chi vende un immobile

Nella maggior parte dei casi, il **privato che vende un bene immobile** non paga alcuna tassa, anche se di solito ottiene un guadagno grazie all'aumento di valore avvenuto tra

l'acquisto e la rivendita. Questo guadagno, chiamato **plusvalenza**, è infatti **tassato solo in alcuni casi previsti espressamente dalla legge** (*artt. 67 e 68 del testo unico delle imposte sui redditi*). In particolare, la plusvalenza derivante dalla vendita di fabbricati o terreni agricoli è tassata solo in casi eccezionali, mentre è sempre tassata quella derivante dalla vendita di terreni edificabili.

Al di fuori delle ipotesi eccezionali in cui viene tassata la plusvalenza, dunque, **il venditore non ha nessun motivo di dichiarare un prezzo inferiore a quello realmente incassato**, dato che non paga alcuna tassa, anzi **ha interesse a far risultare l'intero prezzo**, per evitare di risultare destinatario di un pagamento "in nero" difficilmente giustificabile agli occhi del fisco, in caso di controlli, soprattutto quando egli esercita un'attività d'impresa, professionale o comunque autonoma. **Anche l'acquirente, d'altronde, non ha più motivo di occultare parte del prezzo pagato**, dato che dal primo gennaio 2006 nelle compravendite di abitazioni tra privati le imposte si applicano solo sul valore catastale, indipendentemente dal prezzo pagato, quindi non è più necessario ricorrere a una simulazione illecita per godere dei vantaggi della cosiddetta "valutazione automatica" dell'immobile.

Vediamo quali sono le **single ipotesi in cui è tassata la plusvalenza** derivante dalla cessione di beni immobili.

Vendita di fabbricati entro cinque anni dall'acquisto (o dalla costruzione)

La cessione di fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni, uffici, negozi, capannoni artigianali o industriali) produce una plusvalenza tassata in capo al venditore solo quando questi sono stati **acquistati (o costruiti) da meno di cinque anni**, perché la rivendita entro breve termine dall'acquisto è considerata speculativa.

In questo caso, però, **la plusvalenza non viene mai tassata quando l'acquisto è avvenuto per successione**. Per la donazione il decreto Bersani ha introdotto una regola particolare. E' **tassata la plusvalenza in caso di vendita di un immobile ricevuto in donazione, entro cinque anni dal precedente acquisto da parte del donante**. Il valore iniziale da considerare è il prezzo a cui il donante aveva acquistato l'immobile.

Sono escluse dalla tassazione anche le **abitazioni in cui il proprietario ha avuto la propria residenza (o quella di un suo familiare) per la maggior parte del tempo** che è passato tra l'acquisto (o la costruzione) e la rivendita. Anche in questo caso, infatti, la legge esclude la presenza di un intento speculativo. Si tratta, in pratica, delle abitazioni utilizzate come prima casa, ma **la definizione è diversa da quella che riguarda l'applicazione dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa**. La legge richiede che il proprietario vi abbia avuto la propria residenza o quella di un suo familiare, cosa che nell'acquisto di prima casa può anche non succedere, quindi non tutte le abitazioni acquistate come prima casa possono considerarsi esenti dall'imposta sulla plusvalenza. La legge, inoltre, non richiede che l'abitazione sia stata acquistata come prima casa, quindi la tassazione della plusvalenza può essere esclusa anche per una casa acquistata senza agevolazioni, se poi il proprietario vi ha portato la propria residenza o quella di un suo familiare. Di solito, comunque, chi acquista la prima casa lo fa per andare ad abitarci, quindi si può dire che **normalmente la vendita della prima casa è esente dall'imposta sulla plusvalenza, anche se avviene entro i cinque anni dall'acquisto**.

Riepilogando, possiamo dire che **la plusvalenza è tassata solo se il fabbricato venduto:**

- è stato **acquistato (o costruito) da meno di cinque anni;**
- **non è pervenuto per successione;**
- **non è l'abitazione in cui il proprietario ha avuto la propria residenza (o quella di un suo familiare) per la maggior parte del tempo** che è passato tra l'acquisto (o la costruzione) e la rivendita.

In questo caso **la plusvalenza viene calcolata come differenza tra il prezzo di vendita e il prezzo di acquisto o di costruzione, aumentato di ogni altro costo inerente al bene e documentato** (imposte pagate sull'acquisto, spese notarili per l'atto di acquisto). Questi costi devono risultare dalla fattura del notaio e, se l'acquisto era soggetto a Iva, dalla fattura dell'impresa che aveva venduto l'immobile.

La plusvalenza deve essere **inserita nella dichiarazione dei redditi del venditore**, e viene tassata in base alle aliquote progressive applicabili al suo reddito complessivo. L'aliquota minima è del 23%, quindi **è sempre conveniente chiedere al notaio che stipula l'atto di vendita l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20%**.

Vendita di terreni agricoli (o non edificabili) entro cinque anni dall'acquisto

Anche la cessione di terreni agricoli produce una plusvalenza tassata in capo al venditore solo quando questi sono stati **acquistati da meno di cinque anni**. Anche in questo caso **la plusvalenza non viene mai tassata quando l'acquisto è avvenuto per successione**. Per la donazione il decreto Bersani ha introdotto una regola particolare. E' **tassata la plusvalenza in caso di vendita di un immobile ricevuto in donazione, entro cinque anni dal precedente acquisto da parte del donante**. Il valore iniziale da considerare è il prezzo a cui il donante aveva acquistato l'immobile.

La plusvalenza viene calcolata come differenza tra il prezzo di vendita e il prezzo di acquisto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene e documentato (imposte pagate sull'acquisto, spese notarili per l'atto di acquisto). Questi oneri accessori devono risultare dalla fattura del notaio. In caso di rideterminazione del valore dei terreni mediante perizia giurata e pagamento dell'imposta sostitutiva del 4%, ammessa anche per i terreni non edificabili, la plusvalenza si calcola sulla differenza tra il prezzo di vendita e il valore di perizia. In questo caso tra i costi inerenti rientra anche la spesa sostenuta per la redazione della stessa.

La plusvalenza deve essere **inserita nella dichiarazione dei redditi del venditore**, e viene tassata in base alle aliquote progressive applicabili al suo reddito complessivo. L'aliquota minima è del 23%, quindi se c'è una plusvalenza **è sempre conveniente chiedere al notaio che stipula l'atto di vendita l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20%**.

Fino al 31 ottobre 2008, anche per i terreni non edificabili posseduti al primo gennaio 2008 c'è la possibilità di ricorrere alla **rivalutazione** con perizia giurata pagando **un'imposta sostitutiva pari al 4% del valore del terreno**, come vedremo per i terreni edificabili. E' difficile, però, che la plusvalenza sia talmente elevata da giustificare questa scelta, dato che l'imposta sostitutiva del 4% è applicata sull'intero valore del terreno, mentre l'imposta sostitutiva applicata al momento della vendita si calcola solo sulla plusvalenza.

Vendita di terreni edificabili

La vendita di terreni edificabili, **se dà luogo a una plusvalenza, è sempre tassata**, anche dopo cinque anni dall'acquisto e anche se l'acquisto è avvenuto per successione o donazione. Non sono previste eccezioni.

La plusvalenza viene calcolata come differenza tra il prezzo di vendita e il costo fiscalmente riconosciuto.

Il costo fiscalmente riconosciuto del terreno edificabile corrisponde:

- in caso di acquisto a titolo oneroso, al **prezzo di acquisto**, aumentato di ogni altro costo inerente al bene e rivalutato in base all'indice Istat;
- in caso di acquisto a titolo gratuito, al **valore dichiarato nella denuncia di successione o nell'atto di donazione** (o successivamente accertato dal fisco), aumentato di ogni altro costo inerente al bene e rivalutato in base all'indice Istat;

- in caso di rideterminazione del valore con pagamento dell'imposta sostitutiva del 4% nei termini previsti dalla legge, al **valore di perizia**, aumentato della spesa sostenuta per la redazione della stessa.

L'Agenzia delle entrate (*circolare 6 novembre 2002 n. 81*) ha chiarito che anche in caso di acquisto a titolo gratuito avvenuto tra il 25 ottobre 2001 e il 2 ottobre 2006 (cioè nel periodo in cui era stata abrogata l'imposta sulle successioni e donazioni) il costo fiscalmente riconosciuto rimane quello dichiarato nella denuncia di successione o nell'atto di donazione (o successivamente accertato dal fisco) al fine delle imposte ipotecarie e catastali.

Tra i **costi inerenti al bene** rientrano le imposte pagate sull'acquisto, le spese notarili per l'atto di acquisto (risultanti dalla fattura del notaio), e gli eventuali oneri di urbanizzazione sostenuti.

Il valore di acquisto dei terreni edificabili, aumentato di ogni altro costo inerente al bene, può essere **rivalutato in base alla variazione dell'indice Istat** dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, in modo di annullare gli effetti dell'inflazione, per evitare che venga tassato un guadagno solo teorico e non reale. La rivalutazione Istat si applica **anche quando il terreno è pervenuto all'attuale venditore per successione o donazione**, come ha riconosciuto l'Agenzia delle entrate (*circolare 6 novembre 2002 n. 81*) in seguito a una pronuncia della Corte Costituzionale (*sentenza n. 328/2002*). Oggi pertanto il valore di acquisto dei terreni edificabili può essere rivalutato per tenere conto dell'inflazione sia quando l'acquisto dell'area è avvenuto a titolo oneroso, sia quando la proprietà del bene è pervenuta per successione o donazione.

La plusvalenza deve essere **inserita nella dichiarazione dei redditi del venditore**, ed è soggetta a tassazione separata, a meno che il contribuente richieda la tassazione ordinaria. **Non è più prevista** la possibilità di chiedere al notaio **l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20%**.

Per i terreni di qualsiasi genere esiste anche un'altra possibilità, particolarmente interessante soprattutto per i terreni edificabili. Ricordiamo infatti che **fino al 31 ottobre 2008** è possibile **rivalutare il costo fiscale dei terreni posseduti al primo gennaio 2008 pagando solamente un'imposta sostitutiva pari al 4% del valore del terreno** a tale data, **determinato con una perizia giurata**. La stessa possibilità era stata prevista negli anni scorsi con riferimento al primo gennaio 2002, al primo gennaio 2003, al primo luglio 2003 o al primo gennaio 2005. In caso di rideterminazione del valore con perizia l'imposta sostitutiva del 4% è applicata sull'intero valore del terreno, come risultante dalla perizia giurata, mentre l'imposta sostitutiva applicata al momento della vendita si calcola solo sulla plusvalenza, quindi occorre valutare caso per caso qual'è la soluzione più conveniente. In linea di massima possiamo dire che **quando la plusvalenza è molto elevata conviene la rivalutazione**, se invece la plusvalenza è modesta è più conveniente applicare l'imposta sostitutiva del 20%. La scelta è comunque rimessa al contribuente.

Vendita di terreni oggetto di lottizzazione o fabbricati costruiti sugli stessi

In caso di cessione di terreni oggetto di lottizzazione (o dei fabbricati costruiti sugli stessi), **la plusvalenza è sempre tassata**, anche se la vendita avviene dopo cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione e anche se l'acquisto è avvenuto per successione o donazione. Anche in questo caso non sono previste eccezioni. E' considerata lottizzazione **qualsiasi utilizzazione del suolo che preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici**, e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalle previsioni del piano regolatore. Non è considerato lottizzazione il semplice frazionamento dei terreni.

La plusvalenza viene calcolata come differenza tra il prezzo di vendita e il costo fiscalmente riconosciuto. Il costo fiscalmente riconosciuto corrisponde:

- in caso di terreni acquistati a titolo oneroso **nei cinque anni precedenti l'inizio della lottizzazione**, al **prezzo di acquisto**, aumentato di ogni altro costo inerente al bene;
- in caso di terreni acquistati a titolo oneroso **oltre cinque anni prima dell'inizio della lottizzazione**, al **valore di mercato nel quinto anno anteriore**, aumentato di ogni altro costo inerente al bene;
- in caso acquisto a titolo gratuito (**successione o donazione**), al **valore di mercato all'inizio della lottizzazione** o della costruzione del fabbricato, aumentato di ogni altro costo inerente al bene;
- in caso di rideterminazione del valore con pagamento dell'imposta sostitutiva del 4% nei termini previsti dalla legge, al **valore di perizia**, aumentato della spesa sostenuta per la redazione della stessa.

Quale data di inizio della lottizzazione viene di solito presa in considerazione quella dell'approvazione del piano da parte del Comune. Tra i **costi inerenti al bene** rientrano le imposte pagate sull'acquisto, le spese notarili per l'atto di acquisto (risultanti dalla fattura del notaio), le spese relative alle opere di lottizzazione e, in caso di cessione dei fabbricati, i costi di costruzione.

In caso di lottizzazione la plusvalenza deve sempre essere **inserita nella dichiarazione dei redditi del venditore**, e viene tassata in base alle aliquote progressive applicabili al suo reddito complessivo, mentre **non è prevista** la possibilità di chiedere al notaio **l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20%**.

Ricordiamo che **fino al 31 ottobre 2008** è possibile **rivalutare il costo fiscale dei terreni posseduti al primo gennaio 2008 pagando solamente un'imposta sostitutiva pari al 4% del valore del terreno** a tale data, **determinato con una perizia giurata**. In questo caso vale quando abbiamo detto per i terreni edificabili.

L'imposta sostitutiva del 20%

La plusvalenza derivante dalla vendita di un immobile da parte di una persona fisica è **normalmente tassata nell'ambito della dichiarazione dei redditi**, quindi le aliquote dipendono dal reddito complessivo del venditore. Normalmente si fa riferimento all'aliquota media dell'imposta sui redditi versata nei due anni precedenti.

In alcuni casi, però, la legge consente di **pagare al momento dell'atto un'imposta sostitutiva** delle ordinarie imposte sui redditi, introdotta dal primo gennaio 2006.

Oggi la possibilità di chiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva è limitata all'ipotesi in cui la plusvalenza deriva dalla **cessione di fabbricati o terreni agricoli acquistati (o costruiti) da meno di cinque anni** (ferma restando l'esenzione prevista per le abitazioni principali). Dal primo gennaio 2007, infatti, è stata **esclusa dall'applicazione dell'imposta sostitutiva la plusvalenza derivante dalla vendita di terreni edificabili**, che deve quindi essere sempre inserita nella dichiarazione dei redditi del venditore.

L'imposta sostitutiva si applica oggi con l'**aliquota del 20%**. L'aliquota, che in precedenza era del 12,50%, è stata aumentata dal 3 ottobre 2006 (primo decreto Bersani).

Anche con l'aliquota del 20% l'imposta sostitutiva rimane di solito più conveniente della tassazione ordinaria, perché le aliquote delle imposte sui redditi sono più elevate, anche per lo scaglione più basso (23%). L'imposta è incassata dal notaio al momento dell'atto, e immediatamente versata al fisco per via telematica.

Per i terreni, perizia entro il 31 ottobre 2008

E' stato nuovamente **riaperto il termine** per la rideterminazione del valore dei terreni, che era scaduto il 30 giugno 2008, e inizialmente era stato rinviato al 20 luglio. Ora la

nuova scadenza è fissata al **31 ottobre 2008** (d.l. 3 giugno 2008, n. 97, art. 4, comma 9-ter, aggiunto dalla legge di conversione, 2 agosto 2008, n. 129). Entro tale data deve essere **asseverata la perizia** e deve essere **pagata l'imposta sostitutiva** (o almeno la prima rata, in caso di rateazione).

Rimane ferma la **data a cui deve fare riferimento la perizia** per stabilire il valore dei terreni, che è ora fissata al **1° gennaio 2008**. Ciò significa che può operare la rivalutazione chi è proprietario di un terreno al primo gennaio 2008, e si può tenere conto solo degli incrementi di valore verificatisi fino a questa data.

La rivalutazione è di solito conveniente per chi vuole **vendere un terreno edificabile**. Ricordiamo infatti che in caso di vendita di un terreno edificabile da parte di un privato, il guadagno ("**plusvalenza**") risultante dalla differenza tra il prezzo di vendita e il valore di acquisto dell'area è tassato con le aliquote ordinarie previste per le imposte sui redditi (dal 2006 era prevista, in alternativa, la possibilità di pagare al momento dell'atto un'imposta sostitutiva del 12,50%, aumentata al 20% dal 3 ottobre 2006, ma tale possibilità è stata esclusa per i terreni edificabili dal 1 gennaio 2007). In ogni caso, se il terreno è stato acquistato recentemente, ed era già edificabile al momento dell'acquisto, la plusvalenza può essere minima. Chi invece è proprietario del terreno da molto tempo, e magari lo aveva acquistato come terreno agricolo, al momento della vendita può trovarsi a pagare un'imposta molto alta. Ecco perché **può essere conveniente rivalutare il costo fiscale del terreno pagando solamente un'imposta sostitutiva, pari al 4% del valore del terreno al primo gennaio 2008**.

Il valore su cui si paga l'imposta sostitutiva sarà assunto come **valore iniziale del terreno al momento della rivendita**. Ciò significa che se la rivendita avviene entro breve tempo, senza che sia aumentato ancora il valore del terreno, non c'è alcuna plusvalenza. Chi ha già in mente di vendere deve approfittarne, ma l'operazione può essere conveniente anche se la vendita avviene in un momento successivo.

Per godere dell'agevolazione è sufficiente fare predisporre da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra, agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile) una **perizia giurata di stima del valore di mercato del terreno al primo gennaio 2008**. La perizia deve essere **asseverata in tribunale entro il 30 giugno 2008**. Entro la stessa data il proprietario del terreno deve **versare l'imposta sostitutiva pari al 4% del valore risultante dalla perizia**. Si può però dilazionare l'imposta in tre anni, con un interesse annuo del 3%. In ogni caso **la perizia deve essere giurata prima della vendita del terreno**. Infatti il valore di perizia vale anche come **valore minimo su cui calcolare le imposte dovute dall'acquirente**, anche quando il prezzo effettivamente pagato è più basso. Un altro aspetto da considerare è quello dell'**Ici**, che si applica sul valore di mercato degli immobili al primo gennaio di ogni anno. Con una perizia che ne determina il valore è difficile assumere un valore diverso per il calcolo dell'imposta.

Oltre che per i terreni edificabili, la rivalutazione è ammessa per i **terreni agricoli**, che **producono una plusvalenza tassabile solo se rivenduti entro cinque anni dall'acquisto**. Di solito non c'è un grosso incremento di valore in un periodo così breve, ma la rivalutazione è conveniente quando il terreno sta per diventare edificabile in base a un piano regolatore adottato ma non approvato, o anche solo in corso di discussione.

Ricordiamo infine che chi aveva già rivalutato un terreno al primo gennaio 2002, al primo gennaio 2003, al primo luglio 2003 o al primo gennaio 2005 può farlo di nuovo, con riferimento al primo gennaio 2008, se c'è stato un ulteriore incremento di valore. In tal caso deve **pagare l'imposta sul nuovo valore di perizia, ma può chiedere il rimborso di quanto aveva pagato in precedenza**.

Eredità e donazioni

Dal 3 ottobre 2006 successioni e donazioni sono ancora tassate (*decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262*), come già avveniva fino al 25 ottobre 2001, quando le relative imposte erano state abolite dal Governo Berlusconi. Appena rinate dalle proprie ceneri, le imposte sulle successioni e donazioni sono state subito modificate, prima con la legge di conversione del decreto collegato alla finanziaria (*legge 24 novembre 2006, n. 286*), e poi ancora con la vera e propria legge finanziaria 2007 (*legge 27 dicembre 2006, n. 296*).

Le nuove imposte sulle successioni e donazioni, come risultanti dalle modifiche introdotte dalla legge finanziaria 2007, si applicano alle **successioni di chi è deceduto a partire dal 3 ottobre 2006** (si considera la data della morte, indipendentemente da quando è presentata la dichiarazione di successione) e alle **donazioni stipulate dal 1° gennaio 2007** (in questo caso si fa riferimento alla data dell'atto notarile). Le successioni di chi è deceduto **dal 25 ottobre 2001 al 3 ottobre 2006** sono tassate ancora con le regole precedenti, e quindi sono **esenti dall'imposta di successione**, anche se la dichiarazione di successione viene presentata dopo l'entrata in vigore della riforma.

Cosa è tassato

Le nuove imposte si applicano:

- per quanto riguarda le **successioni**, su **tutto il patrimonio lasciato dal defunto**, inteso come **differenza tra attività e passività**, con le sole eccezioni espressamente previste dalla legge;

- per quanto riguarda le **donazioni**, su **tutti i beni che ne sono oggetto**, con le sole eccezioni espressamente previste dalla legge.

Sono tassati i **immobili di qualsiasi genere** (fabbricati abitativi e strumentali, terreni agricoli e terreni edificabili), i **beni mobili** (comprese barche e aeromobili, ma escluse auto e moto), il **denaro**, i **gioielli**, le **opere d'arte**, i **crediti**, i **conti correnti**, gli **investimenti** (azioni, obbligazioni, fondi) e in genere **qualsiasi rapporto bancario**; i titoli di Stato o equiparati sono esenti dall'imposta di successione, ma sono tassati in caso di donazione. A proposito dei rapporti bancari intestati al defunto, ricordiamo che le banche devono sempre chiedere la prova della presentazione della dichiarazione della successione prima di metterli a disposizione degli eredi.

Sono tassate anche le **aziende** e le **partecipazioni in società** di ogni genere (escluso l'avviamento), a meno che ricorrano le condizioni previste dalla legge per applicare l'esenzione a favore dei discendenti e del coniuge.

Per quanto riguarda l'imposta di successione, **sono deducibili dall'attivo ereditario le passività**. Esse consistono anzitutto nei **debiti che aveva il defunto alla data della morte**, purché risultanti da atto scritto avente data certa anteriore all'apertura della successione, dalle scritture contabili obbligatorie (per i debiti inerenti l'esercizio di imprese) o da provvedimento giurisdizionale definitivo. Sono inoltre deducibili le **spese mediche e chirurgiche** sostenute dagli eredi per il defunto negli ultimi sei mesi di vita, se risultano da regolari quietanze, e le **spese funerarie**, risultanti da regolari quietanze, per un importo non superiore a euro 1.032,91.

Sono comunque previste **franchigie** a favore del coniuge, dei figli e degli altri discendenti in linea retta (un milione di euro), dei fratelli e delle sorelle (100 mila euro) e dei soggetti portatori di handicap riconosciuto grave (1.500.000 euro). In molti casi, dunque, l'imposta di successione e donazione non è dovuta, perché si rimane al di sotto della soglia di esenzione, e si pagano solo le imposte ipotecarie e catastali sugli immobili, se presenti.

Quanto si paga

Le nuove imposte sulle successioni e donazioni si applicano con **tre aliquote** (4%, 6% e 8%) differenziate in base al **grado di parentela** che gli eredi hanno con il defunto oppure tra donante e donatario.

Il **coniuge e i figli (o parenti in linea retta)** pagano il **4%**, ma è prevista una **franchigia**, cioè una soglia al di sotto della quale non si paga l'imposta, di **un milione di euro per ciascuno** degli eredi o donatari, quindi di fatto la tassa del 4% si paga solo sulla quota che supera, per ogni singolo beneficiario, il valore di un milione di euro.

Fratelli e sorelle pagano una tassa del **6%**, ma hanno diritto a una **franchigia di 100 mila euro**. Anche in questo caso la franchigia si calcola su **ogni singolo erede o donatario**.

Gli **altri parenti fino al quarto grado**, gli **affini in linea retta**, e gli **affini in linea collaterale fino al terzo grado** pagano il **6%**, **senza alcuna franchigia**. Si paga quindi fin dal primo euro ereditato o ricevuto in donazione. Questa categoria comprende nipoti e pronipoti (discendenti dei fratelli), zii e prozii, primi cugini, generi e nuore, suoceri e cognati.

Tutti gli **altri soggetti**, quindi i parenti più lontani e gli **estranei**, pagano una tassa dell'**8%**, anche in questo caso **senza alcuna franchigia**.

Franchigie ed esenzioni

Come abbiamo visto, la legge prevede per alcune categorie di eredi e donatari delle **franchigie**, cioè delle **soglie di valore al di sotto delle quali l'imposta non deve essere pagata**.

Le franchigie sono previste solo a favore del coniuge, dei figli, dei parenti in linea retta, dei fratelli e sorelle e dei portatori di handicap grave.

Coniuge, figli e parenti in linea retta hanno diritto a una **franchigia di un milione di euro per ciascuno** degli eredi o donatari.

Fratelli e sorelle hanno invece diritto a una **franchigia di 100 mila euro per ciascuno** degli eredi o donatari.

I **portatori di handicap riconosciuto grave** (ai sensi della legge 5 febbraio 1992, n. 104), hanno sempre diritto a una **franchigia di 1.500.000 euro**, indipendentemente dal rapporto di parentela con il defunto o il donante.

Queste franchigie **si calcolano sempre sul valore della donazione oppure della quota di eredità attribuita a ciascuno dei beneficiari**, e non sul patrimonio complessivo lasciato dal defunto. Questo meccanismo fa sì che la franchigia aumenti al crescere del numero dei beneficiari. Per esempio, se il defunto lascia, oltre alla moglie, quattro figli, ciascuno di essi ha diritto alla franchigia di un milione di euro, e il patrimonio sul quale non si applica l'imposta arriva fino a cinque milioni di euro. Grazie alla franchigia, dunque, **in molti casi il coniuge e i figli non devono pagare la tassa di successione e donazione**, ma solo le imposte ipotecarie e catastali sugli immobili, se compresi nell'eredità o nella donazione.

Ricordiamo però che nel calcolo della franchigia **si devono sempre calcolare anche le donazioni precedentemente ricevute** dallo stesso soggetto. Quindi, se la donazione che ricevo oggi, sommata a quelle che ho precedentemente ricevuto dallo stesso donante, supera l'importo della franchigia, devo pagare l'imposta sulla differenza. Allo stesso modo, se il valore della mia quota di eredità, sommata alle donazioni che avevo ricevuto dal defunto quando era in vita, supera l'importo della franchigia, devo pagare l'imposta sulla differenza.

Solo per i figli, gli altri discendenti e il coniuge, è prevista anche l'**esenzione dall'imposta di successione e donazione** per i trasferimenti di **aziende o rami di azienda, di quote sociali e di azioni**. Se l'azienda comprende beni immobili, il trasferimento è **esente anche dalle imposte ipotecarie e catastali**. Si tratta di una

novità introdotta dalla legge finanziaria 2007 (ed estesa anche al coniuge dalla legge finanziaria 2008), per favorire il passaggio generazionale dell'impresa. L'esenzione non si applica quindi a tutti i trasferimenti di aziende o partecipazioni sociali, ma solo in presenza di alcune condizioni espressamente indicate dalla legge.

Prima di tutto, se si tratta di **azioni o quote di srl** l'esenzione si applica solo alle partecipazioni che consentono al beneficiario di **acquisire o integrare il controllo della società attraverso la maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria**.

Nessuna limitazione è invece prevista per le società di persone (s.n.c., s.a.s. e società semplici), quindi sembra che l'esenzione dalle imposte sia concessa anche per le partecipazioni che non consentono al beneficiario di acquisire la maggioranza. Ciò è pienamente giustificato, peraltro, dalle peculiari caratteristiche delle società di persone, nelle quali le decisioni più importanti devono essere prese all'unanimità e pertanto risulta improprio parlare di una posizione di controllo della società.

Inoltre l'erede o il donatario deve **impegnarsi espressamente a proseguire nella gestione dell'azienda o a mantenere il controllo della società per almeno cinque anni dopo il trasferimento**, a pena di decadenza dall'agevolazione. A tal fine il beneficiario deve rendere un'**apposita dichiarazione** nella denuncia di successione o nell'atto di donazione. In caso di mancato rispetto dell'impegno assunto, sarà applicata l'imposta di donazione e successione nella misura ordinaria, oltre alla sanzione amministrativa pari al trenta per cento dell'importo non versato e agli interessi di mora.

Ricordiamo infine che **i titoli di Stato, garantiti dallo Stato o equiparati sono esenti dall'imposta di successione**, indipendentemente dal loro valore e dal soggetto che li riceve in eredità, **ma sono tassati in caso di donazione**. Sono inoltre **esenti** dall'imposta i **veicoli** iscritti nel pubblico registro automobilistico. L'imposta di successione non si applica neppure alle indennità spettanti agli eredi in forza di polizze di assicurazione sulla vita contratte dal defunto.

Altre imposte sugli immobili

Oltre alla vera e propria imposta di successione e donazione, sul valore degli **immobili** compresi nell'eredità oppure donati si pagano le imposte ipotecarie e catastali, le stesse che paghiamo, per esempio, in caso di vendita. Se nel patrimonio del defunto, o nella donazione, sono compresi fabbricati e terreni, dunque, **si paga il 2% di imposta ipotecaria e l'1% di imposta catastale**. In totale il 3%, che **si calcola sul valore catastale degli immobili**, che per fortuna è (almeno fino a oggi) molto più basso del loro valore effettivo.

Le imposte ipotecarie e catastali **sono uguali per tutti**, quindi i figli pagano come i parenti più lontani e gli estranei, e purtroppo **non è prevista alcuna franchigia**, quindi questo 3% si paga sull'intero valore degli immobili, e non solo oltre il milione di euro (per coniuge e figli) e i 100 mila euro (per fratelli e sorelle). Se ci sono immobili, le imposte ipotecarie e catastali si pagano sempre.

E' però possibile chiedere le **agevolazioni per la prima casa**. Se almeno uno degli eredi o donatari intende destinare a propria abitazione principale il fabbricato ricevuto in successione o donazione, e sono presenti i requisiti previsti dalla legge sulla **prima casa**, le imposte ipotecarie e catastali sono **ridotte a 336 euro complessivi**, indipendentemente dal valore dell'abitazione. L'agevolazione si applica solo agli immobili oggettivamente destinati a essere utilizzati come abitazione, a condizione che non siano classificati come abitazioni di lusso. L'immobile deve essere situato nel Comune di residenza dell'erede o donatario, oppure in quello in cui egli svolge la propria attività di lavoro. Può trovarsi anche in un altro Comune, purché egli si impegni a trasferire la propria residenza entro diciotto mesi, a pena di decadenza dalle agevolazioni. Sono inoltre previsti altri due requisiti. Anzitutto, l'erede o donatario non deve essere proprietario (neppure in comunione con il coniuge) né usufruttuario di

un'altra abitazione situata nello stesso Comune di quella ereditata. Inoltre non deve essere proprietario né usufruttuario di un'altra abitazione, ovunque essa si trovi, che sia già stata acquistata usufruendo delle agevolazioni per la prima casa.

Quando ci sono più eredi e più immobili, **ciascuno può chiedere le agevolazioni prima casa su un'abitazione**, e per ciascuno di essi **l'agevolazione si applica all'intera unità immobiliare**, anche se il beneficiario è proprietario solo di una quota o è titolare di un diritto reale. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che si può chiedere l'agevolazione anche se la casa è utilizzata dal **coniuge del defunto**, che mantiene per legge il **diritto di abitazione** anche quando rinuncia all'eredità (risoluzione n. 29/E del 25 febbraio 2005).

Ricordiamo comunque che il semplice fatto di aver richiesto l'agevolazione per la successione o la donazione **non preclude la possibilità di ottenere nuovamente le agevolazioni per la prima casa nell'ipotesi in cui si acquisti in un momento successivo un'altra abitazione**, come ha espressamente chiarito l'Agenzia delle Entrate. In caso di ulteriore acquisto per successione o donazione, invece, chi ha già fruito dell'agevolazione non può goderne nuovamente, a meno che il trasferimento abbia ad oggetto quote di comproprietà dello stesso bene (circolare n. 44/E del 7 maggio 2001).

TABELLA - L'imposta di successione e donazione

Soggetti	SU TUTTI I BENI	SOLO SUGLI IMMOBILI	
	Imposta di successione e donazione	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Coniuge, figli e parenti in linea retta	4% * (solo sull'importo che eccede €1.000.000)	2%	1%
Fratelli e sorelle	6% (solo sull'importo che eccede €100.000)	2%	1%
Altri parenti fino al 4° grado, affini in linea retta, affini in linea collaterale fino al 3° grado	6%	2%	1%
Altri soggetti	8%	2%	1%

* Sono esenti dall'imposta i trasferimenti, a favore dei soli discendenti e del coniuge, di aziende o rami di azienda, di quote sociali e di azioni, in presenza di alcune condizioni indicate dalla legge.

E' inoltre prevista una franchigia di 1.500.000 euro per i portatori di handicap riconosciuto grave, indipendentemente dal rapporto di parentela.

La valutazione dei beni

I beni oggetto di successione o donazione sono tassati in base al **valore** che essi hanno rispettivamente **nel giorno della morte**, ovvero nel momento in cui si stipula **l'atto di donazione**.

Per quanto riguarda gli **immobili**, però, rimane la possibilità di ricorrere alla **valutazione catastale**. Fabbricati e terreni agricoli, dunque, non sono soggetti ad accertamento quando viene dichiarato un valore superiore a quello risultante dalla

moltiplicazione della rendita per il coefficiente previsto dalla legge, con il procedimento noto come "valutazione automatica". Le nuove norme che hanno di fatto eliminato la valutazione automatica dalle compravendite immobiliari, infatti, non valgono per le successioni e donazioni, alle quali continuano ad applicarsi le regole precedenti. Naturalmente la valutazione automatica presuppone l'esistenza di una rendita catastale, quindi non si applica mai ai terreni edificabili, e neppure ai fabbricati privi di rendita, come per esempio i fabbricati rurali. In questo caso è inevitabile indicare il loro valore di mercato.

Per quanto riguarda le **aziende**, il valore si determina in base alla **differenza tra attività e passività**. Se il defunto era obbligato alla redazione dell'inventario si considerano le attività e le passività risultanti dall'ultimo inventario regolarmente redatto. E' espressamente previsto che tra le attività aziendali **non si consideri l'avviamento**, contrariamente a quanto avveniva in passato.

Per quanto riguarda le **partecipazioni in società di qualsiasi genere** (non quotate in borsa o in mercati regolamentati) si considera il **valore proporzionalmente corrispondente al patrimonio netto della società** risultante dall'ultimo bilancio pubblicato o dall'ultimo inventario regolarmente redatto, tenendo conto dei mutamenti sopravvenuti in seguito. Si considera dunque il valore contabile. In mancanza di bilancio o di inventario si fa riferimento al valore complessivo dei beni e diritti appartenenti alla società, al netto delle passività. Anche nel caso delle partecipazioni sociali **non si deve più tenere conto dell'avviamento**.

Per i **titoli quotati in borsa** o negoziati al mercato ristretto si tiene conto della media dei prezzi di compenso o dei prezzi fatti nell'ultimo trimestre anteriore alla successione o all'atto di donazione, maggiorata dei dietimi o degli interessi successivamente maturati. Per i **fondi comuni di investimento** si considera il valore risultante dalle pubblicazioni fatte o dai prospetti redatti a norma di legge o di regolamento.

La dichiarazione di successione

Gli eredi e i legatari sono obbligati a **presentare la dichiarazione di successione entro un anno dalla morte**. L'obbligo grava anche sui chiamati all'eredità che non abbiano ancora accettato né rinunciato, sui loro legali rappresentanti e sugli esecutori testamentari. E' comunque sufficiente che la dichiarazione sia **sottoscritta da uno qualsiasi dei soggetti obbligati**.

La dichiarazione di successione deve essere redatta su modulistica conforme a quella approvata dal Ministero delle finanze e **presentata all'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente in base all'ultimo domicilio del defunto**. Per chi è deceduto all'estero vale l'ultimo domicilio in Italia, se conosciuto, altrimenti è competente l'ufficio dell'Agenzia delle entrate di Roma.

L'imposta di successione non deve essere pagata immediatamente, ma solo quando viene liquidata dall'Agenzia delle Entrate, dopo la presentazione della dichiarazione, con un avviso notificato ai contribuenti. Il pagamento deve avvenire **nei 60 giorni successivi alla richiesta**. Tutti gli eredi sono responsabili in solido per il pagamento dell'intera imposta dovuta da essi e dai legatari, mentre questi ultimi rispondono solo della quota di loro competenza.

Quando nell'eredità sono compresi beni immobili, i contribuenti sono invece tenuti a **liquidare direttamente e immediatamente**, prima ancora di presentare all'Ufficio la dichiarazione di successione, **l'imposta ipotecaria (2%), l'imposta catastale (1%), l'imposta di bollo e le tasse ipotecarie**. Il pagamento delle imposte autoliquidate deve pertanto essere effettuato **entro un anno dalla morte** mediante delega a una banca o tramite l'esattoria competente per territorio. Alla dichiarazione di successione deve essere allegato un prospetto che illustra l'autoliquidazione delle imposte, e in essa occorre citare gli estremi del versamento eseguito.

Nella dichiarazione di successione devono essere indicati i **dati anagrafici del defunto e degli eredi e legatari**, specificando l'eventuale **rapporto di parentela** con il defunto. Nella dichiarazione di successione deve inoltre essere riportata la descrizione analitica di **tutti i beni e diritti soggetti all'imposta, con il relativo valore**. Devono dunque essere indicati i beni immobili che erano di proprietà del defunto, le aziende, le partecipazioni in società di qualsiasi genere, i conti correnti bancari e tutti gli investimenti finanziari, con la sola eccezione dei titoli di Stato o equiparati. Per quanto riguarda i conti correnti bancari e gli investimenti finanziari è quindi necessario **chiedere alle banche o agli intermediari finanziari con cui il defunto intratteneva rapporti di comunicare per iscritto la situazione al momento della morte**, specificando il saldo dei conti e il valore dei titoli o dei fondi di investimento. I conti correnti, i titoli e i rapporti **cointestati** tra il defunto e altre persone si considerano ripartiti in quote uguali tra loro, salvo prova contraria. Quindi, in caso di cointestazione tra il defunto e un altro soggetto, il valore da indicare nella successione è pari alla metà. Per evitare comportamenti elusivi la legge prevede che **nel saldo dei conti correnti bancari non si tenga conto degli addebiti dipendenti da assegni presentati al pagamento nei tre giorni precedenti la data della morte**. Si può dunque tenere conto solo degli addebiti derivanti da assegni presentati per il pagamento almeno quattro giorni prima della morte, indipendentemente dalla data di emissione.

Ricordiamo che si considerano sempre compresi nell'attivo ereditario **denaro, gioielli e mobili per un importo pari al dieci per cento dell'asse ereditario**, a meno che risulti un importo inferiore dall'inventario analitico redatto a norma di legge (da un notaio o dal cancelliere del tribunale).

Nella dichiarazione di successione devono essere indicate anche le **passività deducibili**, specificando i documenti che le dimostrano.

Se sono presenti beni immobili, devono infine essere indicati gli **estremi del pagamento dell'imposta ipotecaria, dell'imposta catastale, dell'imposta di bollo e delle tasse ipotecarie**.

Alla dichiarazione di successione **devono essere allegati**:

- a) il certificato di morte del defunto;
- b) il certificato di stato di famiglia degli eredi e legatari che sono in rapporto di parentela o affinità con il defunto;
- c) le visure catastali degli immobili;
- d) il prospetto di liquidazione dell'imposta ipotecaria, dell'imposta catastale, dell'imposta di bollo e delle tasse ipotecarie (la quietanza del pagamento non deve essere allegata, ma conservata dagli eredi);
- e) la copia autentica dell'ultimo bilancio delle società le cui partecipazioni sono cadute in successione;
- f) i documenti di prova delle passività deducibili;
- g) la copia autentica del verbale di pubblicazione del testamento, se presente;
- h) la copia autentica della dichiarazione di rinuncia all'eredità, se presente;
- i) l'inventario, se è stato redatto in conformità alla legge.

Con il ritorno dell'imposta di successione, **la dichiarazione di successione deve sempre essere presentata, anche quando il defunto non aveva beni immobili**. E' prevista una sola eccezione. **Non c'è l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione solo quando l'eredità è devoluta al coniuge e ai parenti in linea retta del defunto (figli, discendenti o genitori), e l'attivo ereditario ha un valore non superiore a 25.823 euro e non comprende beni immobili o diritti reali immobiliari**. Ciò significa che la dichiarazione di successione deve essere presentata **anche quando non deve essere pagata alcuna imposta**, perchè il patrimonio lasciato dal defunto è inferiore alla franchigia prevista dalla legge, e non ci sono immobili sui quali applicare le imposte ipotecarie e catastali. Il coniuge e i figli del defunto dovranno dunque

presentare la dichiarazione di successione indicando tutti i beni lasciati dal defunto, con il loro valore, anche se poi dovranno pagare solo le imposte ipotecarie sugli immobili eventualmente compresi nell'eredità, dato che l'attuale importo della franchigia garantisce nella maggior parte dei casi l'esenzione dell'imposta di successione.

Ricordiamo anche che **secondo le norme attualmente in vigore la prova della presentazione della dichiarazione della successione deve sempre essere richiesta dalle banche** prima di poter mettere a disposizione degli eredi i rapporti già intestati a nome del defunto.

**Aggiornamenti e altre informazioni
su internet:**

notaio.tonalini.it