

Gli aspetti operativi del professionista delegato alla vendita

Marina di Carrara 04/12/2018

Gli adempimenti fiscali – La tassazione del
trasferimento dell'immobile

Dott.ssa Arianna Menconi

Dottore Commercialista e Revisore Legale

Il programma

- ❖ Base imponibile
- ❖ Le imposte
- ❖ Casistiche
- ❖ Le agevolazioni

La base imponibile

Art. 44 TUR (espropriazione forzata e trasferimenti coattivi) →
Per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione.

→ In alternativa: SISTEMA PREZZO-VALORE

La base imponibile

SISTEMA PREZZO VALORE: introdotto dalla Legge di bilancio 2006

→ Prevede la possibilità di adottare quale base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, il valore della rendita catastale rivalutata e moltiplicata per un coefficiente, come previsto dall'art. 52 commi 4-5 TUR.

La base imponibile

Le condizioni da rispettare:

- ❖ l'acquirente non deve agire nell'ambito Iva;
- ❖ il trasferimento deve essere a titolo oneroso e non deve essere assoggettato ad Iva;
- ❖ l'immobile trasferito deve essere abitativo (categoria A, no A/10);
- ❖ il corrispettivo dovuto deve essere indicato nell'atto;
- ❖ la richiesta deve essere effettuata dall'acquirente e deve essere riportata nell'atto.

La base imponibile

Indicazioni da riportare nel decreto di trasferimento:

l'aggiudicatario ha chiesto di avvalersi dell'agevolazione prevista dall'art. 1 comma 497 della L. 266/2005 (sistema del prezzo-valore).

La base imponibile

Il calcolo ipotesi «prima casa»

$$\text{RENDITA CATASTALE} \times 1,05 = \text{RENDITA RIVALUTATA} \times 110$$

Il calcolo ipotesi «seconda casa»

$$\text{RENDITA CATASTALE} \times 1,05 = \text{RENDITA RIVALUTATA} \times 120$$

Le imposte

- ✓ Imposta di registro (D.P.R. 131/1986)
- ✓ Iva (D.P.R. 633/1972)
- ✓ Imposta ipotecaria (D.Lgs. 347/1990)
- ✓ Imposta catastale (D.Lgs. 347/1990)

Le imposte - alcune definizioni

In linea di massima, valgono regole diverse a seconda che oggetto del trasferimento sia:

- un fabbricato abitativo
- un fabbricato strumentale
- un fabbricato non ultimato
- un terreno edificabile
- un terreno non edificabile
- un terreno agricolo

Le imposte - alcune definizioni

Fabbricato abitativo e strumentale

Circolare n. 27 del 04/08/2006 Agenzia Entrate

La distinzione deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale del bene:

- Categoria A (escluso A/10) → abitativo
- Categorie B-C-D-E → strumentale

Le imposte - alcune definizioni

Fabbricato non ultimato

Circolare n. 12 del 01/03/2007 Agenzia Entrate

Il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, è collegato al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione, o ad essere destinato al consumo.

Le imposte - alcune definizioni

Terreno edificabile

Art. 36 D.L. 223/2006

Un terreno è qualificato come edificabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, a prescindere dall'approvazione della Regione o dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Le imposte - alcune definizioni

Terreno agricolo

Art. 2 D.Lgs. 504/1992

Un terreno è agricolo se adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 c.c. (che disciplina l'imprenditore agricolo).

Le imposte - Registro e Iva

Le norme di riferimento:

- art. 10 n. 8-bis) D.P.R. 633/72 → fabbricati abitativi
- art. 10 n. 8-ter) D.P.R. 633/72 → fabbricati strumentali
- art. 2 D.P.R. 633/72 → terreni
- art. 40 D.P.R. 131/86 → principio di alternatività registro-Iva

Le imposte - Registro e Iva

Art. 10 comma 1 n. 8-bis) – Sono esenti dall'imposta:

le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati diversi da quelli di cui al n. 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere c), d) ed f) del Testo unico dell'edilizia, entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente optato per l'imposizione.

Le imposte - Registro e Iva

Quindi, le cessioni di fabbricati abitativi sono esenti se:

- Cedute da impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre i 5 anni dall'ultimazione;
- Cedute da altre imprese.

Sono imponibili Iva se:

- Cedute da impresa costruttrice/ristrutturatrice entro i 5 anni dall'ultimazione;
- Cedute da impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre i 5 anni dall'ultimazione, se optano per l'Iva.

Le imposte - Registro e Iva

Art. 10 comma 1 n. 8-ter) - Sono esenti dall'imposta:

le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere c), d) ed f) del Testo unico dell'edilizia entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Le imposte - Registro e Iva

Quindi, le cessioni di fabbricati strumentali sono esenti se:

- Cedute da impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre i 5 anni dall'ultimazione;
- Cedute da altre imprese.

Sono imponibili Iva se:

- Cedute da impresa costruttrice/ristrutturatrice entro i 5 anni dall'ultimazione;
- Cedute da impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre i 5 anni o altra impresa, con opzione Iva.

Le imposte - Registro e Iva

Le cessioni di fabbricati non ultimati, posto che non rientrano nelle esenzioni previste dall'art. 10 commi 8-bis) e 8-ter), trattandosi di beni ancora nel circuito produttivo, sono sempre soggette ad Iva.

→ Circolare Agenzia Entrate n. 12 del 01/03/2007

Le imposte - Registro e Iva

Art. 2 D.P.R. 633/72 → Non sono considerate cessioni di beni:
le cessioni che hanno per oggetto terreni non suscettibili di
utilizzo edificatorio a norma delle vigenti disposizioni.

Quindi:

- ❖ cessione di terreni non edificatori/agricoli → fuori dal campo di applicazione dell'Iva
- ❖ cessione di terreni edificatori → soggetti ad Iva

Le imposte- Registro e Iva

PRINCIPIO DI ALTERNATIVITA' REGISTRO - IVA

Art. 40 TUR → gli atti aventi ad oggetto cessioni di beni e prestazioni di servizi rientranti nel campo di applicazione dell'Iva sono assoggettati all'imposta di registro in misura fissa. Tale disposizione non si applica alle operazioni esenti ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) del DPR Iva, che regola le cessioni di immobili abitativi

N.B. le cessioni di fabbricati e terreni (edificabili) sono operazioni che rientrano sempre nell'ambito applicativo dell'Iva, ma in taluni casi sono esenti solo per esplicita previsione normativa (art. 10 n. 8-bis) e 8-ter)).

Le imposte- Registro e Iva

PRINCIPIO DI ALTERNATIVITA' REGISTRO - IVA

Quindi, per tutte le cessioni di fabbricati e di terreni edificabili, si applica l'imposta di registro in misura fissa, ad eccezione della cessione di fabbricato abitativo:

- Ceduto da impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre i 5 anni dall'ultimazione;
 - Ceduto da altre imprese
- In quanto trattasi di operazioni esenti ai sensi dell'art. 10 comma 8-bis) D.P.R. 633/72

Le imposte- Ipotecaria e catastale

L'imposta ipotecaria è dovuta per le formalità eseguite nei pubblici registri (iscrizioni, trascrizioni, annotazioni, ecc...)

L'imposta catastale è dovuta per le volture catastali

Entrambe le imposte sono dovute:

- In misura fissa ad € 200+200 se la cessione è soggetta ad Iva
- In misura ad € 50+50 se la cessione è esente Iva
- In misura proporzionale 3%+1% per gli immobili strumentali

Le imposte

Attenzione: tutte le regole sino ad ora enunciate valgono nel caso in cui il cedente sia un soggetto passivo Iva.

Qualora, al contrario, il cedente sia un privato, tutti i trasferimenti sono fuori dal campo di applicazione dell'Iva, con applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale, e le ipotecarie e catastale in misura fissa ad € 50+50.

Sono inoltre previste particolari agevolazioni per la cessione di terreni agricoli a coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (IAP).

Casistiche – fabbricati abitativi

| Tipologia bene | Cedente | Cessionario | Iva | Registro | Ipotecaria/catastale |
|-----------------------------|---|-----------------------------------|---|----------|----------------------|
| Fabbricato abitativo | Impresa costruttrice o di ripristino ENTRO i 5 anni | Chiunque (soggetti Iva o privati) | SI: 4%, 10%, 22% | € 200,00 | € 200+200 |
| | Impresa costruttrice o di ripristino OLTRE i 5 anni | Chiunque (soggetti Iva o privati) | ESENTE art. 10 n. 8-bis) | 2% o 9% | € 50+50 |
| | Impresa costruttrice o di ripristino OLTRE i 5 anni con opzione | Chiunque (soggetti Iva o privati) | SI: 4%, 10%, 22%, con reverse charge se il cessionario è soggetto Iva | € 200,00 | € 200+200 |
| | Altre imprese | Chiunque (soggetti Iva o privati) | ESENTE art. 10 n. 8-bis) | 2% o 9% | € 50+50 |
| | Privato | Chiunque (soggetti Iva o privati) | Fuori dal campo Iva | 2% o 9% | € 50+50 |

Casistiche – fabbricati strumentali

| Tipologia bene | Cedente | Cessionario | Iva | Registro | Ipotecaria/catastale |
|-------------------------------|--|-----------------------------------|--|----------|----------------------|
| Fabbricato strumentale | Impresa costruttrice o di ripristino ENTRO i 5 anni | Chiunque (soggetti Iva o privati) | SI: 10%, 22% | € 200,00 | 3%+1% |
| | Impresa costruttrice o di ripristino OLTRE i 5 anni | Chiunque (soggetti Iva o privati) | ESENTE art. 10 n. 8-ter) | € 200,00 | 3%+1% |
| | Impresa costruttrice o di ripristino OLTRE i 5 anni con opzione | Chiunque (soggetti Iva o privati) | SI: 10%, 22% con reverse charge se il cessionario è soggetto Iva | € 200,00 | 3%+1% |
| | Altre imprese | Chiunque (soggetti Iva o privati) | ESENTE art. 10 n. 8-ter) | € 200,00 | 3%+1% |
| | Altre imprese con opzione | Chiunque (soggetti Iva o privati) | SI: 22% con reverse charge se il cessionario è soggetto Iva | € 200,00 | 3%+1% |
| | Privato | Chiunque (soggetti Iva o privati) | Fuori dal campo Iva | 9% | € 50+50 |

Casistiche – il reverse charge

Nei casi in cui il venditore decida di optare per l'Iva e l'acquirente sia un soggetto passivo Iva, la fattura dovrà essere emessa in regime di reverse charge (inversione contabile) ai sensi dell'art. 17 comma 6 lett a-bis del DPR 633/72.

- La fattura è emessa dal cedente senza addebito dell'imposta, ma con l'annotazione di inversione contabile.
- Al pagamento dell'imposta è tenuto il cessionario, che dovrà integrare la fattura con l'indicazione dell'Iva, e dovrà registrarla sia nel registro Iva vendite che nel registro Iva acquisti.

Casistiche – il reverse charge

Indicazioni da riportare nel decreto di trasferimento:

Ai fini fiscali si rappresenta che il cedente ha optato per l'imposizione ai fini Iva ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis) o 8-ter) del DPR 633/1972, e che l'imposta di registro viene applicata in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 131/1986.

Casistiche – il reverse charge

SOCIETA' ESECUTATA SRL

Via
54100 MASSA (MS)
C.F./P.I.

Spett.le
AGGIUDICATARIO SRL
Via
54033, Carrara (MS)
CF/P.Iva

Fattura n. 1
Data 04/12/2018

VS. DARE per compendio immobiliare distinto al N.C.E.U. di Massa al Foglio XXX mappale XXX, catg. D/2, rendita € XXXXX aggiudicati in procedura di esecuzione immobiliare con RGE XX/XXXX - Tribunale di Massa come da verbale di aggiudicazione del XX/XX/XXXX.

€ 200.000,00
=====

TOTALE FATTURA

€ 200.000,00
=====

OPERAZIONE SOGGETTA AD INVERSIONE CONTABILE AI SENSI DELL'ART. 17
COMMI 5-6 A-BIS) DEL D.P.R. 633/72

Casistiche – fabbricati non ultimati

| Tipologia bene | Cedente | Cessionario | Iva | Registro | Ipotecaria/catastale |
|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------|----------------------|
| Fabbricato non ultimato | Qualunque soggetto Iva | Chiunque (soggetti Iva o privati) | SI: 4%, 10%, 22% | € 200,00 | € 200+200 |
| | Privato | Chiunque (soggetti Iva o privati) | Fuori dal campo Iva | 2% o 9% | € 50+50 |

Casistiche – terreni

| Tipologia bene | Cedente | Cessionario | Iva | Registro | Ipotecaria/cat astale |
|--------------------------------|-----------------------------------|--|---------------------|----------|--------------------------|
| Terreno edificabile | Soggetto Iva | Chiunque (soggetti Iva o privati) | 22% | € 200,00 | € 200+200 |
| | Privato | Chiunque (soggetti Iva o privati) | Fuori dal campo Iva | 9% | € 50+50 |
| Terreno non edificabile | Chiunque (soggetti Iva o privati) | Chiunque (soggetti Iva o privati) | Fuori dal campo Iva | 9% | € 50+50 |
| Terreno agricolo | Chiunque (soggetti Iva o privati) | Coltivatori diretti/IAP con agevolazione PPC | Fuori dal campo Iva | € 200,00 | € 200+1% |
| | Chiunque (soggetti Iva o privati) | Altri soggetti | Fuori dal campo Iva | 15% | € 50+50 |

Casistiche – il versamento delle imposte

Con provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle Entrate del 09/07/2018 è stato previsto che per il versamento delle imposte richieste dall' Agenzia in relazione alla registrazione degli atti dell' autorità giudiziaria è utilizzato il modello F24

→ Sino al 31/12/2018 è comunque ammesso il pagamento con le vecchie modalità (F23).

→ Dall' 01/01/2019 i versamenti di imposta di registro, ipotecaria e catastale dovranno essere effettuati con F24.

La successiva Risoluzione n. 57 del 18/07/2018 ha istituito il codice tributo da utilizzare per il versamento di tutte le imposte e tasse: AAGG.

Le agevolazioni

- ❖ Prima casa;
- ❖ Iva;
- ❖ Coltivatori diretti e IAP

Le agevolazioni - prima casa

- 2% imposta di registro
- 4% Iva

Se:

- ✓ l'immobile è abitativo e non di lusso;
- ✓ l'immobile è situato nel solito comune di residenza dell'acquirente, o se quest'ultimo si impegna a trasferirvi la residenza entro 18 mesi; in alternativa l'immobile è situato:
 - nel comune ove l'acquirente svolge la sua attività;
 - nel comune ove viene esercitata l'attività del datore di lavoro, se l'acquirente si è trasferito all'estero per lavoro;
 - nel territorio nazionale se l'acquirente è emigrato all'estero.

Le agevolazioni - prima casa

→ Se l'acquirente è già titolare di altro immobile per il quale ha già usufruito delle agevolazioni «prima casa», potrà comunque acquistare un nuovo immobile con le medesime agevolazioni, a patto che si impegni a vendere il primo immobile entro un anno dal nuovo acquisto.

Le agevolazioni – prima casa

Indicazioni da riportare nel decreto di trasferimento:

l'aggiudicatario ha chiesto di avvalersi delle agevolazioni previste dalla nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

Le agevolazioni – prima casa

L'aggiudicatario ha anche la possibilità di richiedere il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, anche qualora abbia proceduto a vendere l'immobile prima del nuovo acquisto (purchè riacquisti entro un anno).

Il credito è concesso nella misura di quanto corrisposto a titolo di imposta di registro nel primo acquisto, ma nella misura massima dovuta sul secondo acquisto.

Tale credito potrà essere utilizzato a scomputo dell'imposta di registro dovuta per il secondo acquisto.

Le agevolazioni - prima casa

ESEMPIO 1

Registro I acquisto = 100, Registro II acquisto = 100

Il credito sarà pari a 100 e l'acquirente non verserà nulla a titolo di registro

ESEMPIO 2

Registro I acquisto = 150, Registro II acquisto = 100

Il credito sarà pari a 100 e l'acquirente non verserà nulla a titolo di registro

ESEMPIO 3

Registro I acquisto = 100, Registro II acquisto = 150

Il credito sarà pari a 100 e l'acquirente dovrà versare 50 a titolo di registro

Le agevolazioni – prima casa

Indicazioni da riportare nel decreto di trasferimento:

L'aggiudicatario ha chiesto di avvalersi dell'agevolazione prevista dall'art. 7 della L. 448/98 e di voler usufruire del relativo credito d'imposta in detrazione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto, ed a tal fine dichiara:

- che il precedente immobile per il quale era stata versata l'imposta di registro in misura agevolata e pari ad € xxx è stato acquistato con Atto stipulato in data xx/xx/xxxx dal Notaio XXX, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara in data xx/xx/xxxx al n. xxx;*
- che detto immobile è stato venduto con atto a rogito del Notaio XXX in data xx/xx/xxxx e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara in data xx/xx/xxxx al n. xxx.*

Le agevolazioni - IVA

IVA AL 10%

Solo per le cessioni effettuate da imprese costruttrici/ristrutturatrici, soggette ad Iva.

N.B. le altre imprese applicheranno l'Iva al 22% solo sui fabbricati strumentali, in quanto per i fabbricati abitativi la cessione per loro è sempre esente ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis).

Le agevolazioni - IVA

- Cessione di abitazione non di lusso (se l'acquirente non può usufruire dell'agevolazione «prima casa»);
- Cessione di intero fabbricato con unità abitative (non di lusso) e non, a condizione che abbia i requisiti di cui alla L. 408/1949;
- Cessione di immobile strumentale, a condizione che l'unità sia compresa in un edificio avente i requisiti di cui alla L. 408/1949.

L. 408/1949 (Legge Tupini): almeno il 50% più uno della superficie fuori terra del fabbricato deve essere a destinazione abitativa (non di lusso) e non più del 25% destinata a negozi.

Le agevolazioni – Coltivatori diretti e IAP

Agevolazione per la cessione di terreni agricoli a:

- Coltivatori diretti

- IAP

→ Purché iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale tenuta presso l'INPS.

GRAZIE A TUTTI PER L'ATTENZIONE