

SLIDE 1

11.3.2019



# LE IMPOSTE SUI TRASFERIMENTI

Stefano Spina

Corso esecuzioni immobiliari

11.3.2019

# Imposte indirette



## Soggetto obbligato

- **vendite soggette ad IVA:** il Delegato emette la fattura in nome e per conto del soggetto passivo (Ris. Ade 16.5.2006 n.62/E)
- **versamento dell'IVA:** a carico del debitore se reperibile, viceversa a carico del Delegato con apposito codice (Ris. Ade 19.6.2006 n.84)
- **vendite soggette ad imposta di registro:** ai fini del pagamento dell'imposta di registro il Cancelliere è coobbligato

# Imposte indirette



## Fatturazione elettronica

*(Videoforum CNDCEC 15.1.2019 risp. 2.27)*

*Come avveniva per la fattura analogica, il professionista delegato alle operazioni di vendita **emetterà la fattura elettronica in nome e per conto del contribuente**, in ipotesi di mancata collaborazione dell'esecutato, soggetto passivo, (il quale non possa/non voglia emettere la fattura relativa al trasferimento dell'immobile a seguito dell'aggiudicazione). Il canale telematico di invio della FE a Sdl non determina alcun effetto sulle liquidazioni IVA, è solo un canale attraverso cui inviare le FE a Sdl*

# Imposte indirette



## Momento di effettuazione dell'operazione

- **vendite soggette ad IVA:** momento del pagamento del corrispettivo (solitamente anteriore al decreto di trasferimento)
- **vendite soggette ad imposta di registro:** decreto di trasferimento

# Imposte indirette



## Definizioni

### Impresa di costruzioni

Impresa che, in relazione all'operazione in concreto esaminata, ha effettivamente costruito l'immobile, a prescindere dal proprio oggetto sociale.

### Impresa di ristrutturazioni

Impresa che, in relazione all'operazione in concreto esaminata, ha realizzato sull'immobile uno degli interventi elencati dall'art.3 co.1 lett. c) d) ed f) del DPR 380/2001, a prescindere dal proprio oggetto sociale.

# Imposte indirette



## Tipologie di immobili

### **Aree fabbricabili e non fabbricabili**

*Co. 2 dell'art. 36 del DL 223/2006*

Un terreno è fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi.

# Imposte indirette



## Tipologie di immobili

### Fabbricati abitativi

*Circ. Agenzia delle Entrate 27/2006*

Sono considerati «fabbricati abitativi»  
quelli classificati o classificabili  
nella categoria catastale “A”  
esclusi solo gli “A/10” a prescindere  
dal loro effettivo utilizzo

# Imposte indirette



## Tipologie di immobili

### Fabbricati strumentali

*Circ. Agenzia delle Entrate 27/2006*

Sono considerati «fabbricati strumentali»  
quelli classificati o classificabili  
nelle categorie catastali “B” - “C” - “D” - “E”  
e nella classe “A/10” a prescindere  
dal loro effettivo utilizzo.



# Imposte indirette



## **Pertinenze: cessione con il bene principale**

La pertinenza segue la disciplina fiscale propria dell'immobile principale cui è asservita.

### **Ai fini IVA**

tale principio trova il proprio presupposto nell'art. 12 del DPR 633/72

### **Ai fini delle imposte d'atto**

tale principio trova il proprio presupposto nel co. 3 dell'art. 23 del DPR 131/86

# Imposte indirette



## Pertinenze: cessione separata

La pertinenza segue la disciplina fiscale propria dell'immobile principale cui è asservita **anche nel caso in cui essa venga fatta circolare autonomamente rispetto all'immobile principale cui viene asservita.**

*Per i c.d. "benefici prima casa" resta comunque fermo il limite massimo di una pertinenza per tipologia*

# Imposte indirette



## Cessione di terreni da imprese

TIPOLOGIA	TRATTAMENTO
<b>AREE NON EDIFICABILI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE FUORI CAMPO</li><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE DELL'ART. 1 DELLA TARIFFA (9% - 15% - agevolazioni)</li><li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA € 50,00</li><li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA € 50,00</li></ul>
<b>AREE EDIFICABILI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 22%</li><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA € 200,00</li><li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA € 200,00</li><li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA € 200,00</li></ul>

# Imposte indirette



## Cessione di terreni da privati

TIPOLOGIA	TRATTAMENTO
<b>AREE NON EDIFICABILI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE DELL'ART. 1 DELLA TARIFFA (9% - 15% - agevolazioni)</li><li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA € 50,00</li><li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA € 50,00</li></ul>
<b>AREE EDIFICABILI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE DELL'ART. 1 DELLA TARIFFA (9% - 15% - agevolazioni)</li><li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA € 50,00</li><li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA € 50,00</li></ul>

# Imposte indirette



## Cessione di fabbricati

Cedente soggetto privato

PERIODO	IMPOSTA
SEMPRE	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA 9 % - 2 %</li><li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA € 50,00</li><li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA € 50,00</li></ul>

# Imposte indirette



## Cessione di fabbricati abitativi

Cedente impresa costruttrice o ripristinatrice

PERIODO	IMPOSTA
ENTRO 5 ANNI DAL TERMINE DELLA COSTRUZIONE	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (22% - 10% - 4%) – IVA IN FATTURA</li><li><input type="checkbox"/> IMPOSTE D'ATTO: MISURA FISSA</li></ul>
OLTRE 5 ANNI DAL TERMINE DELLA COSTRUZIONE	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE <b>SALVO OPZIONE</b></li><li><input type="checkbox"/> IMPOSTE ATTO: ALTERNATIVE</li></ul> <p><b>IVA IN REVERSE CHARGE SE CESSIONARIO SOGGETTO IVA</b></p>

# Imposte indirette



## Cessione di fabbricati abitativi

Cedente altra impresa

PERIODO	IMPOSTA
SEMPRE	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE</li><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA</li><li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA € 50,00</li><li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA € 50,00</li></ul>

# Imposte indirette



## Cessione di fabbricati strumentali

Ceduti dalle imprese che li hanno costruiti o ripristinati

PERIODO	IMPOSTA
ENTRO 5 ANNI DAL TERMINE DELLA COSTRUZIONE	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 10% / 22%</li><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li><li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3%</li><li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%</li></ul>
OLTRE 5 ANNI DAL TERMINE DELLA COSTRUZIONE	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> REGIME ORDINARIO</li></ul> <p><b>VEDI SLIDE SUCCESSIVA</b></p>



# Imposte indirette



## Cessione di fabbricati strumentali

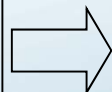
Altre imprese o imprese costruttrici oltre 5 anni

REGIME	IMPOSTE
REGIME NATURALE DI ESENZIONE	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3%</li> </ul>
OPZIONE PER IMPONIBILITA' IVA	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE ( 10% / 22%)</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3%</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%</li> <li><input type="checkbox"/> <b>IVA IN REVERSE CHARGE SE CESSIONARIO SOGGETTO IVA</b></li> </ul>

# Imposte indirette

## Cessione del cantiere

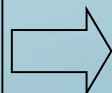
**IN CORSO DI  
COSTRUZIONE**



**CESSIONE ESCLUSA DAI NUMERI 8-BIS  
E 8-TER DELL'ART. 10**

**PERTANTO SEMPRE IMPONIBILE AI FINI IVA CON LE  
ALIQUOTE DEL CASO E SOGGETTA ALLE IMPOSTE  
D'ATTO IN MISURA FISSA**

**IN CORSO DI  
RISTRUTTURAZIONE**



**EQUIPARATO AL CASO DELLA CESSIONE  
DI IMMOBILE ENTRO 5 ANNI  
DALL'ULTIMAZIONE DELL'INTERVENTO**

**A CONDIZIONE PERÒ CHE L'IMPRESA CEDENTE  
ABBIA IN CONCRETO AVVIATO GLI INTERVENTI DI  
RISTRUTTURAZIONE E NON SOLO RICHIEDESTO  
ED OTTENUTO LE AUTORIZZAZIONI  
AMMINISTRATIVE**

# Imposte indirette



## Agevolazione prima casa

Imposte agevolate: IVA 4% - registro 2%

### Requisiti

- oggettivi (ubicazione e natura dell'immobile)
- soggettivi (requisiti dell'acquirente)

Dichiarazioni da rilasciare in atto

# Imposte indirette



## Tassazione «prezzo valore»

La tassazione ex art. 1 co. 497 L. 266/2005 prevede l'applicazione dell'imposta sul valore catastale in luogo del prezzo di vendita a condizione che:

- l'atto sia soggetto ad imposta di registro e non ad IVA;
- si tratti di un immobile abitativo e relative pertinenze;
- l'acquirente sia una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività di impresa.

# Imposte indirette



## Prezzo valore - modalità

Modalità  
operative

Opzione nell'atto

Indicazione del prezzo effettivo

Determinazione  
del valore

Valore catastale da moltiplicare per

Prima casa  $110 + 5\% = 115,50$

Altra casa  $120 + 5\% = 126,00$