

## LINEE GUIDA PER LA TASSAZIONE

### ATTI DI DISPOSIZIONE DI DIRITTI REALI IMMOBILIARI A TITOLO ONEROSO NELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

#### NOTA 1

##### AGEVOLAZIONI PER ACQUISTO "PRIMA CASA"

Requisiti soggettivi in capo all'aggiudicatario:

- A)** Residenza del soggetto aggiudicatario nel territorio del Comune ove è ubicata l'unità immobiliare (e le relative pertinenze agevolabili) oggetto di acquisto. In alternativa:
- a)** impegno all'acquisizione della residenza nel detto Comune entro 18 mesi dalla data del decreto di trasferimento (è sufficiente che sia depositata in Comune, entro il detto termine di 18 mesi, la richiesta per il trasferimento della residenza, non occorre, altresì, per soddisfare il requisito fiscale, che la residenza sia stata già anagraficamente dichiarata, salvo la decadenza dalle agevolazioni per il caso in cui il trasferimento di residenza richiesto, venga poi negato dal Comune).
  - b)** svolgimento, da parte dell'aggiudicatario, della propria attività lavorativa prevalente nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato (anche se egli ha altrove la propria residenza ed ivi la mantenga);
  - c)** soggetto aggiudicatario residente (o trasferito) all'Estero per motivi di lavoro dipendente da datore di lavoro che abbia la propria sede (o esercita la propria attività) nel Comune ove è ubicato l'immobile aggiudicato;
  - d)** soggetto aggiudicatario cittadino italiano emigrato all'Estero che si aggiudica l'immobile quale prima abitazione sul territorio nazionale (dichiarazione che l'aggiudicatario deve rendere con le modalità della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio ex art. 46 D.P.R. 445/2000);
  - e)** soggetto aggiudicatario che svolge servizio permanente in quanto appartenente al personale delle Forze Armate, delle diverse Forze di Polizia, sia ad ordinamento militare, che ad ordinamento civile (dichiarazione che l'aggiudicatario deve rendere con le modalità della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio ex art. 46 D.P.R. 445/2000): IN TALE CASO NON OCCORRE IL REQUISITO DELLA RESIDENZA.
- B)** IMPOSSIDENZA, in titolarità esclusiva o in comunione col coniuge (fuori dal caso dell'acquisto in comunione legale, la prepossidenza di una quota di comproprietà non osta all'ottenimento delle agevolazioni), NELLO STESSO COMUNE ove è ubicato l'immobile aggiudicato, dei diritti di piena proprietà, proprietà superficiaria, usufrutto, uso, abitazione (esclusa la nuda proprietà, che non consente l'utilizzo dell'immobile) su altro immobile adibito a casa di abitazione, anche non principale (indipendentemente dalla provenienza a titolo oneroso o gratuito), salvo che si tratti di immobile limitrofo a quello aggiudicato, destinato ad essere accorpato fisicamente e catastalmente al medesimo, una volta ottenuto il decreto di trasferimento (quando la prepossidenza non consente di

soddisfare le accresciute esigenze familiari).

- C) IMPOSSIDENZA**, anche solo per quote, da parte del soggetto aggiudicatario o dal proprio coniuge con il quale intercorra il regime di comunione legale dei beni, IN TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE, dei diritti di piena proprietà, proprietà superficaria, usufrutto, uso, abitazione, nuda proprietà, su altre unità immobiliari, a destinazione abitativa, acquistate con le agevolazioni "prima casa", salvo che l'aggiudicatario si impegni ad alienare detta prepossidenza (a titolo oneroso o gratuito) ENTRO IL TERMINE DI UN ANNO dalla data del decreto di trasferimento.

Requisiti oggettivi in capo all'aggiudicatario:

- A)** l'unità immobiliare aggiudicata per la quale si richiede l'agevolazione (sia in ipotesi in cui l'atto di acquisto sia soggetto ad imposta di registro, sia in ipotesi in cui lo stesso sia soggetto al regime I.V.A., anche in esenzione della stessa) deve risultare catastalmente come UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITATIVA.
- B)** l'unità immobiliare aggiudicata deve rientrare in una delle categorie catastali A/2 - A/3 - A/4 - A/5 - A/6 - A/7 - A/11.
- C)** l'unità immobiliare aggiudicata NON DEVE risultare accatastata in una delle categorie considerate catastalmente "di lusso" (A/1 - A/8 - A/9, posto che la A/10 costituisce immobile strumentale per natura e, quindi, non ha destinazione abitativa).
- D)** l'unità immobiliare aggiudicata deve essere finita e suscettibile, pertanto, di essere abitata immediatamente.
- E)** sono agevolabili anche le pertinenze, in ragione di una pertinenza per ciascuna categoria catastale: C/2 - C/6 - C/7 (purchè inserite nel medesimo Lotto aggiudicato).

DETRAZIONE D'IMPOSTA DERIVANTE DA PRECEDENTE ACQUISTO AGEVOLATO "PRIMA CASA" (ex art. 7, commi 1) e 2) l. 23 dicembre 1998 n. 448)

Il soggetto che abbia provveduto ad effettuare un acquisto di un immobile a destinazione abitativa (con eventuali relative pertinenze agevolabili) usufruendo delle agevolazioni cd. "PRIMA CASA" e che abbia poi alienato tale immobile (prima o dopo il periodo di cinque anni dall'acquisto agevolato), recupera sull'imposta di registro dovuta in sede di successivo acquisto agevolato (da compiersi entro l'anno dall'avvenuta alienazione) l'imposta di registro o l'I.V.A. corrisposta in sede del precedente acquisto agevolato, poi oggetto di vendita. La detrazione si applica sottraendo dall'imposta dovuta (che, se inferiore ad Euro 1.000,00, va prima elevata al minimo di Euro 1.000,00) l'imposta di registro o l'I.V.A. a suo tempo

versati per l'acquisto. **La detrazione non è ammessa se il nuovo acquisto è soggetto ad IVA sulla quale non è possibile recuperare l'imposta di registro o l'IVA a suo tempo corrisposte per il precedente acquisto agevolato.**

Per verificare correttamente la presenza e l'entità del credito d'imposta, il delegato deve farsi consegnare dall'aggiudicatario/assegnatario la **copia dell'atto di acquisto con agevolazioni prima casa, recante i riferimenti di registrazione** (data, numero, importi versati) e **copia del successivo atto di alienazione del bene acquistato usufruendo delle agevolazioni.**

## **NOTA 2**

La base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro proporzionale (2% o 9%) è costituita dal **prezzo di aggiudicazione.**

Quando l'aggiudicatario è **persona fisica che dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione**, la base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro proporzionale (2% o 9%) può essere costituita dal minore tra prezzo di aggiudicazione e il valore catastale del Lotto aggiudicato (regola del c.d. "**Prezzo-Valore**"), ovvero moltiplicando le rendite catastali dei beni inclusi nel Lotto (risultante da visura catastale aggiornata) per i coefficienti fissi previsti dalle normative fiscali vigenti:

CON AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

**Rendita Catastale x 115,50** = valore catastale

SENZA AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

**Rendita Catastale x 126,00** = valore catastale

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda optare per la regola del c.d. "Prezzo-Valore", è **necessario** che ne faccia espressa richiesta con apposita dichiarazione attestante il possesso dei requisiti soggettivi.

L'imposta di registro proporzionale **minima** dovuta è, in ogni caso, pari ad **euro 1.000,00** (ex art. 10, comma 2 D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 come da ultimo modificato ai sensi dell'art. 1, comma 608 l. 27.12.2013 n. 147).

Quando nel Lotto aggiudicato sono inclusi il fabbricato (gruppo A) e le relative pertinenze (gruppo C/2 – C/6 – C/7), l'imposta di registro, ipotecaria e catastale sono dovute una sola volta e vengono calcolate sul prezzo di aggiudicazione (ovvero, se del caso, con il metodo del prezzo-valore).

Si considera pertinenza anche l'eventuale corte (censita al catasto terreni), purchè risulti tale dalla perizia.

### **GLI ATTI A CONTENUTO NEGOZIALE MULTIPLO E LA TASSAZIONE MINIMA DI EURO 1000,00**

L'**ATTO CON OGGETTO PLURIMO** è l'atto che contiene un'unica disposizione negoziale ma con una PLURALITA' DI OGGETTI.

Nel caso di ATTO PLURIMO, ogni disposizione negoziale subirà una propria autonoma tassazione, fatta

precisazione al riguardo che, quando la disposizione negoziale autonoma dovesse rientrare tra quelle disciplinate dall'art. 1 della Tariffa allegata al T.U.R., il regime di tassazione prevede la corresponsione dell'imposta minima di Euro 1.000,00. L'imposta minima dovuta (Euro 1.000,00) va commisurata non alla tassazione di ogni autonoma disposizione, bensì alla tassazione complessivamente dovuta per l'atto e quindi il minimo di Euro 1.000,00 è dovuto una sola volta.

Nel caso di **ATTO CON OGGETTO PLURIMO** (dunque caratterizzato da una pluralità di oggetti ma intercorrente tra gli stessi soggetti) la tassazione sarà data dalla somma degli importi dovuti in relazione a ciascun oggetto, fatta avvertenza, al riguardo, che se tale somma complessivamente dovuta non rispondesse al minimo di Euro 1.000,00, sarà dovuta comunque la somma di Euro 1.000,00.

**Esempio:**

Debitore esecutato = TIZIO (persona fisica)

Aggiudicatario = CAIO (persona fisica con agevolazioni prima casa)

Lotto Unico = aggiudicazione di appartamento e box (pertinenza agevolabile) + ulteriore box (sempre pertinenza, ma non agevolabile) per un prezzo totale di 50.000,00 di cui euro 45.000,00 imputabili ad appartamento + 1° box ed euro 5.000,00 imputabili al 2° box.

TASSAZIONE ATTO:

IMPOSTA DI REGISTRO: 2% SU 45.000,00 = EURO 900,00

IMPOSTA DI REGISTRO BOX NON AGEVOLABILE: 9% SU 5.000 = EURO 450,00

IMPOSTA IPOTECARIA: EURO 50,00

IMPOSTA CATASTALE: EURO 50,00

TOTALE DOVUTO DALL'AGGIUDICATARIO = EURO 1.450,00

*(N.B.: il minimo dovuto di Euro 1.000,00 non si riferisce alla singola imposizione fiscale di registro ma alla imposizione fiscale di registro complessiva, col risultato che, se dalla somma delle singole imposizioni fiscali di registro, si ottenesse un valore inferiore ad Euro 1.000,00, comunque sarebbe dovuto l'importo minimo, ma se dal complesso delle imposizioni fiscali di registro, così come nell'esempio fatto, si ottiene un valore superiore ad Euro 1.000,00, non sarà percepito il minimo di Euro 1.000,00 per ciascuna imposizione ma la somma delle imposizioni di registro dovute.)*

**NOTA 3**

Per "**impresa costruttrice**" si intende quella che ha realizzato il fabbricato, o in proprio, oppure attraverso il ricorso ad imprese appaltatrici dei lavori, oppure ha effettuato sul fabbricato interventi di recupero tra quelli a tal fine indicati dall'articolo 3, comma 1, lettere c) - d) - f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La qualifica di "impresa costruttrice" si trasmette, in caso di conferimento dell'immobile in società, alla

società conferitaria (e lo stesso accade in caso di operazioni di fusione o scissione con immobili).

Sono da considerare "**impresa non costruttrice**" tutte quelle diverse dalle precedenti.

Si ricordi che la qualifica di "**impresa costruttrice**" viene a perdersi in capo alla stessa quando l'immobile realizzato fa il suo primo ingresso sul mercato delle vendite. Cioché un eventuale successivo riacquisto, da parte dell'impresa costruttrice del bene da essa costruito, ma già precedentemente venduto a terzi, non ripropone in capo alla stessa la qualifica di "impresa costruttrice".

Per verificare la data dalla quale decorrono i **5 anni dall'ultimazione dei lavori** occorre fare riferimento, per gli immobili classati nei gruppi A, B, C, D ed E, alla data di fine lavori risultante dalla documentazione urbanistica allegata alla perizia.

#### **NOTA 4**

Un fabbricato ha i requisiti di cui alla legge "**Tupini**" allorché:

- 1) ha più del cinquanta per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati ad abitazioni;
- 2) ha meno del venticinque per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati a negozi.

#### **NOTA 5**

Quando l'aggiudicazione avviene da soggetto passivo IVA e in favore di aggiudicatario soggetto passivo I.V.A. potrà applicarsi il regime fiscale del **REVERSE CHARGE** (art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83) per effetto del quale il debitore esecutato (o il delegato, nei casi di irreperibilità del debitore o di mancata collaborazione) emetterà fattura elettronica senza indicazione di imposta I.V.A. (ma indicando che si tratta di operazione in REVERSE CHARGE ex art. 17 del D.P.R. 633/72) mentre l'aggiudicatario dovrà integrare la fattura ricevuta indicando sulla stessa l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare detta fattura anche nel registro delle fatture emesse (tali adempimenti restano a carico dell'aggiudicatario, senza che il professionista delegato abbia obblighi o responsabilità in caso di inadempimenti o non corretta registrazione). Il sistema del Reverse Charge comporta l'adempimento degli obblighi di registrazione in materia IVA ma non la corresponsione dell'imposta da parte dell'aggiudicatario.

#### **NOTA 6**

L'imposta ipotecaria proporzionale **minima** dovuta è, in ogni caso, pari ad **euro 200,00**

L'imposta catastale proporzionale **minima** dovuta è, in ogni caso, pari ad **euro 200,00**

#### **NOTA 7**

Un terreno può dirsi **EDIFICABILE** quando lo sfruttamento edificatorio dell'area è previsto dal PRG o dal PGT; nel caso di adozione da parte del comune di un PGT che non sia ancora stato approvato dalla regione

prevalgono le prescrizioni del P.G.T. adottato.

Il medesimo trattamento fiscale riservato al terreno edificabile viene riservato al caso di cessione del lastrico solare (F5).

Per una corretta verifica è necessario esaminare il CDU, normalmente allegato alla relazione tecnica di stima redatta dal CTU.

### **NOTA 8**

L'imprenditore agricolo professionale deve risultare iscritto nella relativa gestione previdenziale o assistenziale e deve richiedere espressamente, se del caso, le agevolazioni per la Piccola Proprietà Contadina (P.P.C.) ai sensi dei commi 608 e 609 art. 1 l. 147/2013.

**N.B.:** Risoluzione n. 26 del 2015