

PROT. 1122/17



1308/17

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Sezione I Civile, Fallimenti ed Esecuzioni

Al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Pavia

Al Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Pavia,
Vigevano e Voghera

Al Consiglio Notarile di Pavia

I Giudice Delegati ed i Giudici dell'Esecuzione, in considerazione dell'elevato numero di decreti di trasferimento emessi dalla Sezione, sia nella materia fallimentare che in quella delle esecuzioni immobiliari (circa 900 nell'anno 2015 ed oltre 1300 nel 2016), previa interlocuzione con l'Agenzia delle Entrate, al fine di ridurre al minimo i tempi di registrazione dei decreti di trasferimento, hanno deciso di rideterminare la prassi in uso presso l'ufficio nei termini che seguono.

A) il delegato, effettuata l'aggiudicazione, procederà, in vista della redazione della bozza del decreto di

trasferimento da sottoporre al Giudice, all'autoliquidazione dell'imposta secondo le istruzioni allegare al presente provvedimento. Questo permetterà di evitare la fase di pre-liquidazione con l'Agenzia delle Entrate. Resta salva e doverosa la facoltà dei delegati, per i casi maggiormente complessi o qualora sorgessero dubbi sulla normativa fiscale di riferimento, di interloquire con l'Agenzia delle Entrate anche in via preventiva, preferibilmente a mezzo mail;

- B) una volta sottoscritto il decreto di trasferimento l'Agenzia delle Entrate provvederà all'evasione della liquidazione dell'imposta ed alla registrazione nel termine di gg. 20: entro il suddetto termine il delegato si asterrà dal chiedere all'Agenzia lo stato della procedura salvo eventuali e comprovate ragioni di effettiva urgenza nel provvedere all'incombente;
- C) liquidata l'imposta il delegato procederà al pagamento del dovuto mediante il modello F23 e nei successivi 20gg l'Agenzia delle Entrate chiuderà definitivamente la registrazione dell'atto;
- D) la delega alle operazioni di vendita, conseguentemente, viene modificata alla lettera k) prevedendosi un maggior termine di gg 50 al posto di gg 30 ad oggi previsti per gli incombenenti di cui all'art. 591bis e



riducendosi, corrispettivamente, il termine per la precisazione dei crediti da parte dei creditori: la nuova versione, pertanto, sarà la seguente: *“K) entro 50 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-bis comma 2 n. 11 c.p.c. e inviterà i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 30 giorni”*

- E) si invitano i delegati ad utilizzare il modello di Decreto di Trasferimento, il modello di richiesta agevolazioni prima casa e di dichiarazioni beni contigui allegati al presente provvedimento;
- F) si invitano, infine, i delegati ad indicare nel decreto di trasferimento i codici fiscali dei soggetti interessati senza alcuno spazio.

Allegati al presente provvedimento schema riepilogativo imposte sui trasferimenti immobiliari, dichiarazione sostitutiva atto notorio prima casa e dichiarazione applicazione prezzo valore.

il Presidente

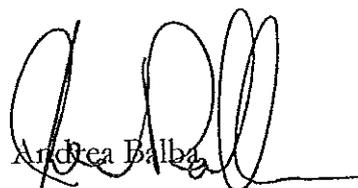
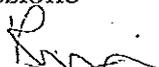
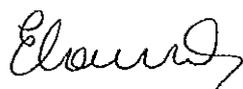
Erminia Lombardi

I Giudici della Sezione

Erminio Rizzi

Francesca Claris Appiani

Antonio Codega



Piero Pieri

IMPOSTA DI REGISTRO SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

La base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale per le sole cessioni nei confronti delle persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo (escluse A1, A8 e A9) e relative pertinenze, può essere costituita dal prezzo di aggiudicazione o dal prezzo valore (pag. 44 Circolare 2/E del 2014). In tutti gli altri casi la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione.

Base imponibile

Calcolo prezzo valore ed imposta prima casa

Calcolo prezzo valore ed imposta non prima casa

- Prima casa abitazione non di lusso D.M. 2 agosto 1969 e D.Lgs.175/14 rendita catastale (sommatoria rendita dell'abitazione e delle pertinenze) x **115,5** x 2%:
esempio: abitazione rendita catastale € 500,00, pertinenza € 200,00; prezzo valore = 700 x 115,5 x 2% = € 1.617,00. Si può usufruire dei benefici prima casa *limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse,*



scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte) ai sensi del comma 3 della Nota II-bis, dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del *Testo Unico Registro* e Circolare 19 del 2001 punto 2.2.2;

- altri casi: rendita catastale (sommatoria rendita dell'abitazione e delle pertinenze) x 126 x 9%: esempio: abitazione € 200,00 pertinenza € 50,00; prezzo valore = $250,00 \times 126 \times 9\% = € 2.835,00$

Pertinenze

Prima casa e comunione dei beni (*circolare 38/e del 2005*)

Acquisto abitazioni contigue (*circolare 31/e 2010 e circolare 2/e 2014 pag. 14*)

Anche ai fini fiscali trovano applicazione i consolidati principi civilistici in materia: l'articolo 21, comma 3, del TU Registro, così dispone: *“le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio o ornamento sono destinate”*.

Inoltre, anche in tema di agevolazioni prima casa, il comma 3 della nota II-bis, dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, del *Testo Unico Registro*, dispone che l'agevolazione “prima casa”, ricorrendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, spetta pure per l'acquisto *“... anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le*

pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), che siano destinate di fatto in modo durevole a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato".

L'agevolazione in esame, quindi, si applica limitatamente a ciascuna pertinenza classificata nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche se detta pertinenza è situata in prossimità dell'abitazione principale: esempio: acquisto A2 + C6 +D7 con richiesta prima casa. L'aliquota prima casa si applica su A2 e C6 mentre sul D7 si applica il 9%.

Quando due coniugi acquistano in regime di comunione legale, devono entrambi avere i requisiti per godere delle agevolazioni. In caso contrario (per esempio se uno dei coniugi era già proprietario di altro immobile acquistato con i benefici della prima casa), le agevolazioni sono applicate solo per la quota spettante al coniuge in possesso dei requisiti.

Se l'acquisto viene effettuato da uno dei due coniugi in comunione dei beni ci vuole la dichiarazione dei benefici fiscali prima casa da entrambi i coniugi altrimenti l'agevolazione sarà riconosciuta per il 50% al solo acquirente.

Le agevolazioni prima casa si applicano anche per le ipotesi di acquisto contemporaneo di immobili contigui, destinati a



costituire un'unica unità abitativa, ovvero di un immobile contiguo di abitazione già acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici prima casa, sempreché detto acquisto sia finalizzato a costituire con quest'ultima un'unica unità abitativa. In tale ipotesi è necessario rilasciare apposita dichiarazione firmata dall'acquirente.

Terreni agricoli pertinenti ad immobili ad uso abitativo (ris. 149/e 2008)

Applicazione dell'imposta minima in caso di unica disposizione (pag. 53 circolare 2 del 2014); unico venditore che vende più immobili ad unico acquirente.

Prima Casa

Fino al 30.6.2017 sarà in vigore l'art 16 comma 2bis del D.L. 18/2016 che così dispone: *“Gli atti e i provvedimenti di cui al comma 1 emessi a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna sempre che in capo all'acquirente ricorrano le condizioni previste alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131” (prima casa)*

Si può applicare il meccanismo del c.d. 'prezzo-valore' alla cessione dei terreni agricoli laddove - in base alle vigenti



disposizioni civilistiche - detti terreni costituiscano effettivamente una 'pertinenza' del fabbricato abitativo, con la conseguente individuazione della base imponibile nel valore catastale, calcolato ai sensi dei commi 4 e 5 del richiamato articolo 52 del citato TUR e con l'applicazione dell'aliquota propria applicabile al bene principale (fabbricato) ai sensi dell'articolo 1, della Tariffa, Parte Prima, allegata al predetto TUR.

Nel caso in cui si determinano tante imposte proporzionali tali da non raggiungere tutte insieme la misura fissa, si applica un'unica imposta fissa di euro 1000,00: esempio: imposte prima casa € 300,00 imposte seconda casa € 500,00: l'imposta registro pari a € 1000,00, imposta ipotecaria € 50,00, imposta catastale € 50,00.

Se vi è imposta proporzionale e imposta fissa, il minimo è € 1200,00

Esempio: trasferimento immobile abitativo esente iva e un immobile imponibile iva: imposta registro proporzionale € 850,00; imposta di registro immobile iva € 200,00. L'imposta di registro complessiva è pari ad € 1200,00; l'imposta ipotecaria pari a € 250,00 e l'imposta catastale pari a € 250,00.



**All' Agenzia delle Entrate di Pavia
Richiesta agevolazione prima casa**

*DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO NOTORIO
(ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)*

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, il sottoscritto

nato/a **il**

**residente in
stato civile**

C.F.

aggiudicatario nell'asta del giorno

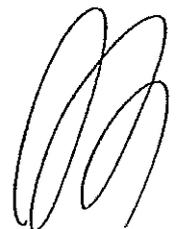
dell'unità immobiliare di cui all'esecuzione forzata immobiliare Tribunale di Pavia R.G.E. n.

identificata catastalmente (indicare anche le pertinenze)

dichiara

ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1 nota II bis della Tariffa Parte Prima del d.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, così come modificato dall'articolo 3 comma 131 della legge n. 549 del 28 dicembre 1995, che l'aggiudicazione è a favore di persone fisiche ed ha per oggetto porzioni di immobile destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla G.U. n. 218 del giorno 27 agosto 1969; in particolare:

- che l'unità immobiliare è ubicata nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza;
- che l'unità immobiliare è ubicata nel Comune in cui l'acquirente intende stabilire la residenza entro 18 mesi dall'acquisto;
- che l'unità immobiliare è ubicata nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- che l'acquirente è residente in Italia ma si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e che l'unità immobiliare è situata nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;



- che l'acquirente è cittadino italiano residente all'estero;

Chiede

pertanto l'applicazione dell'art 16 comma 2-bis del D.L. 14/02/2016 coordinato con la legge di conversione 08 aprile 2016 n. 49 che prevede che "*Gli atti e i provvedimenti*" recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare di cui al libro II, titolo II, capo IV del codice di procedura civile ovvero di una procedura di vendita di cui all'art. 107 R.D. 16/03/1942 n. 267 "*a favore di soggetti che non svolgono attività di impresa sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna sempre che in capo all'acquirente ricorrano le condizioni di cui alla nota IIbis) art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al DPR 26/04/1986 n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota*" e dichiara all'uopo sussistere tutte le condizioni previste dall'articolo 1 nota II bis della Tariffa, sopra citato, e in particolare:

- di non essere titolare esclusivo o in comunione (legale o convenzionale) con il coniuge neppure per quote, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile aggiudicato;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa o dal coniuge con le agevolazioni previste dai provvedimenti legislativi citati nella predetta nota II bis lettera c) dell'articolo 1 della Tariffa Parte Prima del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, così come modificato dall'articolo 3 comma 131 della legge n. 549 del 28 dicembre 1995.

L'aggiudicatario/a dichiara di essere consapevole delle conseguenze, anche fiscali, derivanti da dichiarazioni mendaci ovvero dal trasferimento a titolo oneroso o gratuito, posto in essere nei cinque anni da oggi ed avente per oggetto i beni acquistati con le suddette agevolazioni.

Pavia, il



Dichiarazione Prezzo Valore

Procedura esecutiva immobiliare RGE n.

Aggiudicazione di cui al verbale in data

Il sottoscritto/a

nato/a _____ il _____

codice fiscale _____

residente in _____

coniugato in regime di comunione/separazione legale dei beni
con il signore/la signora

nato/a _____ il _____

codice fiscale _____

Chiede

in riferimento al disposto dell'articolo 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 e successive modifiche, che la base imponibile dell'immobile oggetto del presente trasferimento ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo articolo 52 commi 4 e 5 del T.U. 131/1986, indipendentemente prezzo di aggiudicazione, e a tal fine:

Dichiara

- A) che le parti sono persone fisiche, che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;
- B) che oggetto del presente trasferimento è un immobile



ad uso abitativo e annessa pertinenza;

C) che il valore degli immobili in oggetto, determinato ai sensi dell'articolo 52 comma 4 e 5 del T.U. 131/1986 è di €

D) che la base imponibile, così come determinata ai sensi della precedente lettera C è pari ad €

Pavia, il

il Dichiarante

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, located in the bottom right corner of the page.