

REGISTRAZIONE DECRETI DI TRASFERIMENTO

La richiesta di registrazione dei Decreti di Trasferimento deve essere perentoriamente **richiesta dalla Cancelleria** entro 60 giorni dalla data del Decreto (ricordiamo che per richiesta di registrazione si intende solo l'invio dell'atto. Per effettuare la registrazione invece è necessario il versamento delle imposte dovute. Ai sensi dell'art 54 commi 2, 4 e 5, in mancanza di versamento, l'atto viene registrato d'ufficio entro il termine triennale di decadenza).

Come già disposto nell'accordo *prot. 1112 del 2017* (pubblicato sul sito www.ordineavvocatipavia.it) con i Giudici dell'Esecuzione è operativa una procedura che prevede la trasmissione via mail da parte del delegato del prospetto di liquidazione (*tassazione*) e da parte della Cancelleria del Decreto stesso. **Entro circa venti giorni** dall'invio del prospetto (*o del Decreto se successivo*) l'ufficio procede alla tassazione dell'atto e a renderla quindi visibile sul sito internet:

<http://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattigiudiziari/registrazione.htm?passo=0>

**ENTRO IL SUDDETTO TERMINE IL DELEGATO SI ASTERRA' DAL CHIEDERE
ALL'UFFICIO LO STATO DELLA PROCEDURA**

Effettuato il versamento, l'ufficio procede alla registrazione dell'atto **entro i successivi 20 giorni**.

N.B. al fine di evitare criticità, stante il numero esiguo di personale addetto all'attività, non occorre presentarsi in Ufficio con copia dell'F24 pagato (*liquidato dall'Ufficio*) in quanto la registrazione avverrà d'ufficio sulla base del versamento presente in A.T.; **occorrerà invece inviare** la copia del versamento via mail all'indirizzo: dp.pavia.attigiudiziari@agenziaentrate.it).

Si rappresenta che le mail inviate ad altri indirizzi di posta elettronica (ad esempio dp.pavia.utpavia@agenziaentrate.it oppure quelle indirizzate al singolo funzionario) non verranno più prese in considerazione e ciò al fine di evitare duplicazioni e inefficienze (spessissimo l'ufficio si è trovato a gestire mail duplicate presenti sia sulla mail dell'ufficio che su quella degli atti giudiziari che, in altri casi sulle mail personali dei dipendenti).

ECCEZIONI

- A. Nel caso di mancata liquidazione da parte dell'Ufficio entro i termini stabiliti, (decorsi pertanto **almeno 20 giorni** dall'invio del prospetto di liquidazione) è possibile o inviare una mail di sollecito all'indirizzo dp.pavia.attigiudiziari@agenziaentrate.it (in tal caso prima di ulteriori solleciti verificare la presenza della liquidazione sul sito internet) o presentarsi in Ufficio nelle giornate di **martedì mattina dalle 10:30 alle 12:30 e giovedì pomeriggio dalle 14:00 alle 16:00** per farsi liquidare il decreto.
- B. E' comunque sempre possibile da parte del delegato (ad es. per conoscenza della tassazione o nei casi di urgenza per i quali non è possibile attendere i termini così disciplinati) pagare con F24 le imposte calcolate per il trasferimento sulla base del compendio ivi allegato inserendo come codice tributo AAGG e codice atto il codice fiscale del Tribunale richiedendo la **registrazione dell'atto** alternativamente:
- 1) in Ufficio, presentandosi (con il prospetto di liquidazione) nelle giornate di martedì mattina dalle 10:30 alle 12:30 e giovedì pomeriggio dalle 14:00 alle 16:00;
 - 2) inviando mail a dp.pavia.attigiudiziari@agenziaentrate.it con allegata copia dell'F24 (con il prospetto di liquidazione)

L'Ufficio procederà quindi alla immediata registrazione salvo eccezioni o imprevisti (ad es. mancanza del funzionario addetto alla registrazione).

Si rappresenta però che nel caso in cui l'importo calcolato e versato dovesse essere inferiore a quanto liquidato dall'Ufficio, lo stesso ne chiederà l'integrazione subordinando la registrazione dell'atto al pagamento di quanto liquidato dall'ufficio (si rappresenta che la richiesta di integrazione non è soggetta a sanzione se effettuata entro i 60 giorni); se l'importo pagato risultasse invece superiore a quanto liquidato dall'Ufficio è possibile presentare istanza di rimborso.

- C. 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'Ufficio preferibilmente via mail all'indirizzo dp.pavia.attigiudiziari@agenziaentrate.it o recandosi in Ufficio nelle giornate di martedì mattina dalle 10:30 alle 12:30 e giovedì pomeriggio dalle 14:00 alle 16:00.

LE IMPOSTE SULLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (*CASI PIÙ FREQUENTI*)

LE IMPOSTE DOVUTE QUANDO SI ACQUISTA DA UN'IMPRESA A-OPERAZIONE ESENTE IVA

Se il venditore è un'impresa, la **regola generale** è che la cessione è **esente da Iva**. In questo caso, quindi, l'acquirente dovrà pagare:

- l'imposta di registro in misura proporzionale del **9%** (**2% se prima casa**)
- l'imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
- l'imposta catastale fissa di **50 euro**.

B- OPERAZIONE IMPONIBILE IVA

Come già detto, la cessione di fabbricati a uso abitativo da parte delle imprese è, come regola generale, esente da Iva.

Tuttavia, l'imposta si applica:

- alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare)
- alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

In questi casi, l'acquirente dovrà pagare:

l'IVA:

al 10% per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di case di abitazione (*anche in corso di costruzione*) classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, qualora non sussistano i requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa";

al 22% per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali aventi a oggetto immobili classificati o classificabili nelle categorie A/1, A/8 e A/9;

al 4% qualora sussistano i requisiti "prima casa".

- l'imposta di registro fissa di **200 euro**
- l'imposta ipotecaria fissa di **200 euro**
- l'imposta catastale fissa di **200 euro**.

LE IMPOSTE DOVUTE QUANDO SI ACQUISTA DA UN PRIVATO

Se il venditore è un privato, l'acquirente dovrà pagare:

- l'imposta di registro proporzionale del **9%** (**2% se prima casa**)
- l'imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
- l'imposta catastale fissa di **50 euro**.

LA BASE IMPONIBILE PER IL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Quando la vendita della casa è soggetta a Iva, la base imponibile su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto (*4%, 10% o 22% a seconda dei casi*) è costituita dal prezzo dell'aggiudicazione.

In questo caso, come detto, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa (*200 euro per ognuna di esse*).

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

N.B.: affinché si possa usufruire dell'agevolazione è necessario che la richiesta di avvalersi del beneficio sia presentata prima della registrazione del decreto di trasferimento

Anche in sede di vendite all'asta è possibile richiedere l'agevolazione prima casa sulla base di quanto previsto dall'art. 1 comma II bis della tariffa parte prima allegata al DPR 131/1986.

Quando si acquista con i benefici "prima casa", se la vendita è soggetta a Iva, la base imponibile su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto (4%) è costituita dal prezzo della cessione, mentre le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa (200,00 euro ciascuna); quando la vendita è soggetta a registro (venditore privato o impresa con vendita esente iva) si applica l'aliquota agevolata del 2% (minimo 1.000,00 euro) mentre le imposte ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa (50,00 euro ciascuna)

Le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" sono riconosciute in presenza di alcune condizioni e solo se l'acquirente possiede precisi requisiti.

In questo caso l'acquirente deve espressamente dichiarare di essere in possesso dei requisiti "prima casa", dichiarazione che andrà allegata al decreto di trasferimento.

CATEGORIA CATASTALE

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa", l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile)
- A/3 (abitazioni di tipo economico)
- A/4 (abitazioni di tipo popolare)
- A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare)
- A/6 (abitazioni di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

Le agevolazioni “prima casa” non sono ammesse, invece, per l’acquisto di un’abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Le agevolazioni spettano anche per l’acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.

È necessario, tuttavia, che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell’abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni “prima casa”.

DOVE DEVE TROVARSI L’IMMOBILE

Altra fondamentale condizione è quella relativa al luogo in cui si trova l’immobile che si vuole acquistare.

Per usufruire dei benefici, l’abitazione deve trovarsi nel territorio del comune in cui l’acquirente ha la propria residenza.

Se residente in altro comune, entro 18 mesi dall’acquisto l’acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l’immobile. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell’atto di acquisto.

Il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l’interessato presenta al comune la dichiarazione di trasferimento.

Si ha ugualmente diritto alle agevolazioni quando l’immobile si trova:

- nel territorio del comune in cui l’acquirente svolge la propria attività (anche se svolta senza remunerazione, come, per esempio, per le attività di studio, di volontariato, sportive)
- nel territorio del comune in cui ha sede o esercita l’attività il proprio datore di lavoro, se l’acquirente si è dovuto trasferire all’estero per ragioni di lavoro
- nell’intero territorio nazionale, purché l’immobile sia acquisito come “prima casa” sul territorio italiano, se l’acquirente è un cittadino italiano emigrato all’estero.

La condizione di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all’AIRE o autocertificata con dichiarazione nell’atto di acquisto.

QUANDO SI HA GIÀ UNA “PRIMA CASA”

Fino all’entrata in vigore della legge di stabilità 2016, per poter richiedere le agevolazioni prima casa occorre:

- non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del comune dove si trova l’immobile oggetto dell’acquisto agevolato
- non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle medesime agevolazioni “prima casa”.

E l’acquirente aveva l’obbligo di dichiarare tali condizioni nell’atto di compravendita.

Dal 1° gennaio 2016, i benefici fiscali sono stati estesi anche al contribuente che è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto.

L'estensione dell'agevolazione spetta anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (*donazione e successione*).

Nell'atto di acquisto del nuovo immobile in regime agevolato (*compravendita, atto di donazione o dichiarazione di successione*) deve risultare l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro un anno. Se questo non avviene, si perdono le agevolazioni usufruite per l'acquisto del nuovo immobile e, oltre alla maggiori imposte e ai relativi interessi, si dovrà pagare una sanzione del 30%.

Per la mancata assunzione dell'impegno è prevista, tuttavia, la possibilità di ottenere una riduzione della sanzione (*mediante l'istituto del ravvedimento operoso*), presentando un'istanza all'Agenzia delle Entrate nella quale dichiarare la decadenza dall'agevolazione.

Anche il contribuente che, dopo l'acquisto, si rende conto di non poter rispettare l'impegno assunto (*vendita del vecchio immobile*), potrà proporre apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto. Con questa istanza, da presentare entro l'anno dal nuovo acquisto, si dichiarerà l'impossibilità di vendere e, di conseguenza, si chiederà la riliquidazione dell'imposta dovuta e il calcolo dei relativi interessi da pagare.

SISTEMA PREZZO-VALORE

N.B.: affinché si possa usufruire dell'agevolazione è necessario che la richiesta di avvalersi del beneficio sia presentata prima della registrazione del decreto di trasferimento

Per le cessioni di immobili a uso abitativo (*e relative pertinenze*), in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, la legge prevede un particolare meccanismo per determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il sistema del "**prezzo-valore**".

Dall'applicazione di questo criterio, introdotto nel 2006, derivano significativi benefici per chi acquista una casa. La sua finalità, infatti, è quella di assicurare, da un lato, trasparenza nelle compravendite immobiliari e, dall'altro, equità del relativo prelievo fiscale.

Infatti, il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

Inoltre, questo sistema implica anche una rilevante tutela per l'acquirente, in quanto limita il potere di accertamento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate.

QUANDO SI APPLICA

La regola del prezzo-valore **si applica alle vendite assoggettate all'imposta di registro** in misura proporzionale (**quindi sono escluse quelle soggette a Iva**) **in cui l'acquirente sia una persona fisica** (*che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali*).

Quindi, questo meccanismo è utilizzabile, oltre che in tutte le compravendite in cui entrambe le parti sono "privati", anche nelle cessioni fatte a persone fisiche da parte di

venditori non soggetti Iva (*associazioni, fondazioni e simili*) e in quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione Iva.

A QUALI IMMOBILI SI APPLICA

Il sistema del prezzo-valore si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo e relative pertinenze .

Vale, quindi, **anche** per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) in assenza dei benefici “prima casa”.

COME SI CALCOLA IL VALORE CATASTALE

Il valore catastale dei fabbricati a uso abitativo diversi dalla “prima casa” si determina moltiplicando la rendita catastale (*rivalutata del 5%*) **per il coefficiente 120**.

Il valore catastale dei fabbricati a uso abitativo che godono dell’agevolazione “prima casa” si determina moltiplicando la rendita catastale (*rivalutata del 5%*) **per il coefficiente 110**.

Valore catastale = Rendita catastale x 1,05 x 120 (110)

Esempio di calcolo dell’imposta di registro Supponiamo che una casa, che ha una rendita catastale di 900,00 euro, venga acquistata a 200.000,00 euro.

Con l’applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l’imposta di registro del 9% è pari a: $900 \times 1,05 \times 120 = 113.400$ euro.

Pertanto, l’imposta di registro dovuta sarà di 10.206 euro ($113.400 \times 9\%$).

Senza l’applicazione della regola del prezzo-valore, l’imposta dovrebbe essere calcolata sul valore pattuito (200.000 euro) e sarebbe di 18.000 euro ($200.000 \times 9\%$).

RICAPITOLANDO

Il sistema del prezzo-valore si applica a condizione che:

- il fabbricato che si acquista sia a uso abitativo (quindi, solo abitazioni, con o senza requisiti “prima casa”)
- l’acquirente sia un privato che non agisce nell’esercizio di attività commerciale, artistica o professionale (non è ammesso, per esempio, per l’acquisto dello studio del professionista)
- l’acquirente richieda esplicitamente al notaio, all’atto della compravendita, l’applicazione della regola del prezzo-valore
- le parti indichino nell’atto l’effettivo importo pattuito per la cessione.

PREZZO-VALORE ANCHE SULLE PERTINENZE

Il sistema del prezzo-valore si applica anche all’acquisto di pertinenze di immobili abitativi (senza limite quantitativo e pure se effettuato con atto separato), a condizione che:

- la pertinenza sia dotata di una propria rendita catastale
- sia possibile individuare in modo certo che il bene pertinenziale è accessorio rispetto al bene principale (che deve necessariamente essere un immobile a uso abitativo)
- nell’atto di acquisto risulti il vincolo pertinenziale.