

MANOVRA "VISCO - PRODI"

DL 223/2006 CONVERTITO NELLA L. 248/2006
DL 262/2006 CONVERTITO NELLA L. 286/2006
L 296/2006 (LEGGE FINANZIARIA PER IL 2007)

I VA e imposte d'atto
sulle operazioni immobiliari delle imprese

dott. Enrico ZANETTI

AMBITO DELLE NOVITÀ

“PRINCIPALI”

LOCAZIONI DI FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI

CESSIONI DI FABBRICATI SIA ABITATIVI CHE STRUMENTALI

OPERAZIONI DI LEASING IMMOBILIARE

“ACCESSORIE”

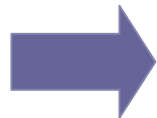
RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA (ART. 19-BIS2)

INDETRAIBILITÀ IVA SU FABBRICATI ABITATIVI

AFFITTI DI AZIENDA CON COMPONENTE IMMOBILIARE

DIRETTRICI DELLA RIFORMA

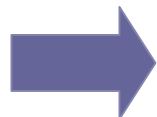
IVA



DA
UN CRITERIO GENERALE DI IMPONIBILITÀ
SALVO CASI ESENTI

A
UN CRITERIO GENERALE DI ESENZIONE IVA
SALVO CASI IMPONIBILI PER LEGGE O PER OPZIONE

IMPOSTE ATTO



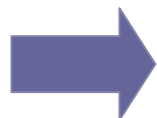
LOCAZIONI
REGISTRO 1% SU FABBRICATI STRUMENTALI

CESSIONI
IPOTECARIA 3% SU FABBRICATI STRUMENTALI

ALTERNATIVITÀ

IVA
/

IMPOSTE ATTO



PER I FABBRICATI STRUMENTALI
CESSANO LE “EQUAZIONI”

IMPONIBILITÀ IVA = IMPOSTE ATTO FISSE
ESENZIONE IVA = IMPOSTE ATTO PROPORZIONALI

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

**FABBRICATI
ABITATIVI**



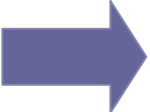
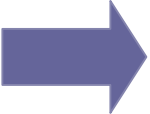
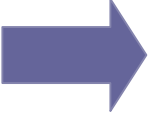

CIRCOLARE AdE 27/E/2006
A PRESCINDERE DALL'EFFETTIVO MODO DI UTILIZZO
FABBRICATI CLASSIFICATI O CLASSIFICABILI
NELLA CATEGORIA CATASTALE "A"
ESCLUSI SOLO GLI "A/10"

**FABBRICATI
STRUMENTALI**



CIRCOLARE AdE 27/E/2006
A PRESCINDERE DALL'EFFETTIVO MODO DI UTILIZZO
FABBRICATI CLASSIFICATI O CLASSIFICABILI
NELLE CATEGORIE CATASTALI "B" – "C" – "D" – "E"
E NELLA CLASSE "A/10"

NOVITÀ INTRODOTTE DAL DL 223/2006

-  **AMPLIAMENTO DEL NOVERO DELLE OPERAZIONI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE PER LE QUALI SI APPLICA IL REGIME DI ESENZIONE IVA, IN LUOGO DI QUELLO DELL'IMPONIBILITÀ**
-  **AMPLIAMENTO DEL NOVERO DELLE OPERAZIONI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE PER LE QUALI SI APPLICA L'IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA PROPORZIONALE, IN LUOGO DELLA MISURA FISSA**
-  **PREVISIONE CHE, SULLE LOCAZIONI AVENTI PER OGGETTO FABBRICATI STRUMENTALI, L'IMPOSTA DI REGISTRO TROVA APPLICAZIONE IN MISURA PROPORZIONALE, CON ALIQUOTA DELL'1%, SIA NEL CASO IN CUI L'OPERAZIONE SIA IMPONIBILE AI FINI IVA, SIA NEL CASO IN CUI SIA ESENTE**
-  **PREVISIONE DI UNA APPOSITA DISCIPLINA TRANSITORIA PER LE LOCAZIONI GIÀ IN ESSERE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLE NUOVE REGOLE**

ULTERIORI NOVITÀ INTRODOTTE DALLA L 296/2006

FABBRICATI ABITATIVI CONCESSI IN LOCAZIONE

DA PARTE DELLE IMPRESE

CHE LI HANNO COSTRUITI O CHE LI HANNO “RISTRUTTURATI”

ENTRO 4 ANNI DALL’ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DELL’INTERVENTO

IN ESECUZIONE DI PIANI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

SULLA BASE DI CONTRATTI DI DURATA NON INFERIORE A 4 ANNI

DISCIPLINA ANTE L 296/2006

- IVA: ESENTE
- REGISTRO: 2%

DISCIPLINA POST L 296/2006

- IVA: IMPONIBILE 10%
- REGISTRO: MISURA FISSA

AREE E TERRENI

DISCIPLINA INVARIATA

TIPOLOGIA	DISCIPLINA SIA ANTE CHE POST DL 223/2006
<p>TERRENI ED AZIENDE AGRICOLE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: 2% (0,5% I FONDI RUSTICI)
<p>AREE NON EDIFICABILI DESTINATE A PARCHEGGIO</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA
<p>AREE NON EDIFICABILI DIVERSE DA PRECEDENTI</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: 2%
<p>AREE EDIFICABILI</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA

FABBRICATI ABITATIVI

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006

SE LOCATI DA CHI LI HA COSTRUITI

- IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 10%
- REGISTRO: MISURA FISSA

IN TUTTI GLI ALTRI CASI

- IVA: OPERAZIONE ESENTE
- REGISTRO: 2%

DISCIPLINA POST L 296/2006

SE LOCATI DA CHI LI HA COSTRUITI O “RISTRUTTURATI” ENTRO 4 ANNI DA ULTIMAZIONE IN PIANI DI EDILIZIA CONVENZIONATA CON CONTRATTI DI ALMENO 4 ANNI

- IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 10%
- REGISTRO: MISURA FISSA

IN TUTTI GLI ALTRI CASI

- IVA: OPERAZIONE ESENTE
- REGISTRO: 2%

**SALVO LOCAZIONI
TURISTICO-ALBERGHIERE**

FABBRICATI STRUMENTALI

SI PASSA AD UN REGIME DI ESENZIONE IVA (SALVO OPZIONE O “CASI PARTICOLARI”) CON REGISTRO SEMPRE DOVUTO ALL’1%

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">SE LOCATARIO NON SOGGETTO IVA</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: 1% <hr/> <p style="text-align: center;">SE LOCATARIO IVA DETRAIBILE < 25,01%</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: 1% <hr/> <p style="text-align: center;">IN TUTTI GLI ALTRI CASI</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE SALVO OPZIONE PER 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: 1%

OPZIONE PER L'IMPONIBILITÀ AI FINI IVA

**IMPRESA
LOCATRICE**



L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE

COMPORTA EFFETTI POSITIVI

QUANDO L'ESENZIONE OBBLIGHEREBBE ALLA RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA E/O GENEREREBBE PRO RATA

OPPURE È DEL TUTTO INDIFFERENTE

QUANDO L'ESENZIONE NON OBBLIGA NÈ RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA NÈ RILEVA AI FINI DEL PRO RATA

IN NESSUN CASO COMPORTA EFFETTI NEGATIVI

LOCATARIO



L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE

COMPORTA EFFETTI NEGATIVI

QUANDO L'IVA ADDEBITATA DAL LOCATORE RISULTA IN PARTE INDETRAIBILE PER IL LOCATARIO

OPPURE È DEL TUTTO INDIFFERENTE

QUANDO L'IVA ADDEBITATA DAL LOCATORE È INTEGRALMENTE DETRAIBILE PER IL LOCATARIO

IN NESSUN CASO COMPORTA EFFETTI POSITIVI

DISCIPLINA TRANSITORIA

PER I CONTRATTI GIÀ IN CORSO AL 4.7.2006

**PER I QUALI IL DL 223/2006 HA COMPORTATO IL PASSAGGIO
DALL'IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA FISSA
ALL'IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA PROPORZIONALE**

LE PARTI

**PRESENTANO PER LA REGISTRAZIONE APPOSITA DICHIARAZIONE
E VERSANO L'IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA IN MISURA PROPORZIONALE
SUI CANONI RELATIVI AI PERIODI SUCCESSIVI AL 4.7.2006**


NELLA DICHIARAZIONE

**LE PARTI POSSONO ESERCITARE L'OPZIONE PER L'IMPONIBILITÀ AI FINI IVA
PER QUEI CONTRATTI RELATIVAMENTE AI QUALI TALE FACOLTÀ È PREVISTA**

TERMINI E MODALITÀ

**PER LA PRESENTAZIONE E PER IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO
SONO STATI INDIVIDUATI CON
PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 15.9.2006**

NOVITÀ INTRODOTTE DAL DL 223/2006



ESTENSIONE DEL REGIME DI ESENZIONE IVA ALLE CESSIONI DI **FABBRICATI ABITATIVI** EFFETTUATE DALLE IMPRESE DI RIVENDITA IMMOBILIARE (E DELL'INDETRAIBILITÀ "OGGETTIVA" DELL'IVA ASSOLTA SUGLI ACQUISTI DI FABBRICATI ABITATIVI DA PARTE DI DETTE IMPRESE) E A QUELLE EFFETTUATE DALLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O "RIPRISTINATI" OLTRE 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE



ESTENSIONE DEL REGIME DI ESENZIONE IVA ALLE CESSIONI DI **FABBRICATI STRUMENTALI** SALVO "CASI PARTICOLARI" O ESERCIZIO DI APPOSITA OPZIONE PER IL REGIME DI IMPONIBILITÀ



APPLICAZIONE DELLE IMPOSTE D'ATTO IN MODO "MISTO" (REGISTRO IN MISURA FISSA – IPOTECARIE E CATASTALI IN MISURA PROPORZIONALE) SULLE CESSIONI DI **FABBRICATI STRUMENTALI** A PRESCINDERE DAL REGIME APPLICATO AI FINI IVA



INCREMENTO DELL'IMPOSTA IPOTECARIA PROPORZIONALE DAL 2% AL 3% SULLE CESSIONI DI **FABBRICATI STRUMENTALI**

ULTERIORI NOVITÀ INTRODOTTE DALLA L 296/2006

FABBRICATI ABITATIVI CEDUTI

DALLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O CHE LI HANNO “RISTRUTTURATI”
OLTRE 4 ANNI DALL’ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DELL’INTERVENTO

A CONDIZIONE PERÒ CHE

ENTRO 4 ANNI DALL’ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DELL’INTERVENTO

I FABBRICATI SIANO STATI CONCESSI IN LOCAZIONE

IN ESECUZIONE DI PIANI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

SULLA BASE DI CONTRATTI DI DURATA NON INFERIORE A 4 ANNI

DISCIPLINA ANTE L 296/2006	DISCIPLINA POST L 296/2006
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (10% - 4%)
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA

AREE E TERRENI

DISCIPLINA INVARIATA

TIPOLOGIA	DISCIPLINA SIA ANTE CHE POST DL 223/2006
AREE NON EDIFICABILI	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE FUORI CAMPO<input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE DELL'ART. 1 DELLA TARIFFA<input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2%<input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%
AREE EDIFICABILI	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%<input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA<input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA<input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA

FABBRICATI ABITATIVI

CEDUTI DALLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O “RIPRISTINATI”

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST L 296/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%) <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">SE CEDUTI ENTRO 4 ANNI OPPURE OLTRE 4 ANNI MA POST LOCAZIONE IN PIANI DI EDILIZIA CONVENZIONATA</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%) <input type="checkbox"/> IMPOSTE D'ATTO: MISURA FISSA <hr/> <p style="text-align: center;">SE CEDUTI OLTRE 4 ANNI</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA <input type="checkbox"/> IPO-CATASTALI: 2% + 1%

FABBRICATI ABITATIVI**CEDUTI DALLE IMPRESE DI “MERA” RIVENDITA IMMOBILIARE****DISCIPLINA ANTE DL 223/2006****SEMPRE**

- IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%)
- REGISTRO: MISURA FISSA
- IPOTECARIA: MISURA FISSA
- CATASTALE: MISURA FISSA

DISCIPLINA POST DL 223/2006**SEMPRE**

- IVA: ESENTE
- REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA
- IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA)
- CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA)

FABBRICATI ABITATIVI**CEDUTI DA SOGGETTI DIVERSI DAI PRECEDENTI
(DISCIPLINA INVARIATA)****DISCIPLINA ANTE DL 223/2006****SEMPRE**

- IVA: ESENTE
- REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA
- IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA)
- CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA)

DISCIPLINA POST DL 223/2006**SEMPRE**

- IVA: ESENTE
- REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA
- IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA)
- CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA)

FABBRICATI STRUMENTALI

**CEDUTI DALLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O “RIPRISTINATI”
ENTRO 4 ANNI DA COSTRUZIONE O INTERVENTO**

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3% <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%

FABBRICATI STRUMENTALI

**CEDUTI A SOGGETTO NON IVA OPPURE
A SOGGETTO IVA CON PRO RATA DI DETRAIBILITÀ < 25,01%**

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3% <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%

FABBRICATI STRUMENTALI

CASI DIVERSI DAI PRECEDENTI

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">REGIME NATURALE DI ESENZIONE IVA</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3% <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% <hr/> <p style="text-align: center;">OPZIONE PER IMPONIBILITÀ IVA</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3% <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%

FABBRICATI STRUMENTALI

COMPRAVENDITE DI FABBRICATI
ACQUISITI DAL CESSIONARIO
PER ESSERE CONCESSI IN LEASING
OPPURE
ACQUISITI DALL'UTILIZZATORE
IN SEDE DI RISCATTO DAL LEASING



DIMEZZAMENTO
DELLE IMPOSTE
IPOTECARIE E CATASTALI

- IPOTECARIA: 1,5% (ANZICHÉ 3%)**
- CATASTALE: 0,5% (ANZICHÉ 1%)**

COMPRAVENDITE DI FABBRICATI
NELLE QUALI
LA PARTE CEDENTE
OPPURE
LA PARTE ACQUIRENTE
È UN FONDO IMMOBILIARE CHIUSO



ATTI STIPULATI A DECORRERE DAL
1 OTTOBRE 2006

OPZIONE PER L'IMPONIBILITÀ AI FINI IVA

**IMPRESA
CEDENTE**



L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE

COMPORTA EFFETTI POSITIVI

QUANDO L'ESENZIONE OBBLIGHEREBBE ALLA RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA E/O GENEREREBBE PRO RATA

OPPURE È DEL TUTTO INDIFFERENTE

QUANDO L'ESENZIONE NON OBBLIGA NÈ ALLA RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA NÈ RILEVA AI FINI DEL PRO RATA

IN NESSUN CASO COMPORTA EFFETTI NEGATIVI

CESSIONARIO



L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE

COMPORTA EFFETTI NEGATIVI

QUANDO L'IVA ADDEBITATA DAL CEDENTE RISULTA IN PARTE INDETRAIBILE PER IL CESSIONARIO
OPPURE QUANDO PUR RISULTANDO DETRAIBILE SI TRADUCE PER IL CESSIONARIO IN UNA IMMOBILIZZAZIONE FINANZIARIA

OPPURE È DEL TUTTO INDIFFERENTE

IN NESSUN CASO COMPORTA EFFETTI POSITIVI

INDETRAIBILITÀ IVA SU FABBRICATI ABITATIVI

PER EFFETTO DELLE MODIFICHE ALL'ART. 19-BIS1 DEL DPR 633/1972

**L'INDETRAIBILITÀ "OGGETTIVA" DELL'IVA
RELATIVA A FABBRICATI ABITATIVI**

VIENE ESTESA ALLE SOCIETÀ DI MERA RIVENDITA IMMOBILIARE


**IL PRESUPPOSTO DI INDETRAIBILITÀ "OGGETTIVA"
CONTINUA A NON ESSERE APPLICABILE
SOLO**

**ALLE SOCIETÀ DI COSTRUZIONE IMMOBILIARE
ALLE SOCIETÀ DI GESTIONE IMMOBILIARE CHE LOCANO A TERZI**

PERFEZIONATE TRA IL 5.7.2006 E L'11.8.2006



È FATTA SALVA LA DISCIPLINA RISULTANTE DAL TESTO “ORIGINARIO” DEL DL 223/2006 PRIMA DELLA SUA CONVERSIONE NELLA L. 248/2006 (IVA ESENTE E IMPOSTE D'ATTO PROPORZIONALI)



TUTTAVIA, IN PRESENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI AI NUMERI 8) E 8-TER) DELL'ART. 10 DEL DPR 633/1972, È POSSIBILE OPTARE PER L'IMPONIBILITÀ AI FINI IVA DELLA CESSIONE (L'OPZIONE SI ESERCITA IN DICHIARAZIONE)

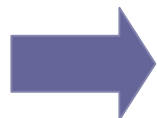


IN CASO DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, LE IMPOSTE D'ATTO SONO DOVUTE NELLA MISURA RISULTANTE POST L. 248/2006 (REGISTRO FISSO + IPOTECARIA 3% + CATASTALE 1%)

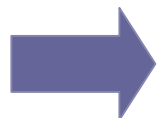


L'ECEDENZA DI IMPOSTA DI REGISTRO VERSATA SI COMPENSA CON IL MAGGIOR DEBITO PER IMPOSTA IPOTECARIA E, PER IL RESIDUO, PUÒ ESSERE CHIESTA A RIMBORSO

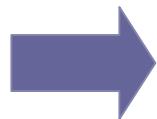
NOVITÀ INTRODOTTE DAL DL 223/2006



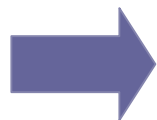
IL TRATTAMENTO FISCALE DEI CANONI DI LEASING VIENE PARIFICATO A QUELLO DEI CANONI DI LOCAZIONE “ORDINARIA”



IN QUANTO ASSIMILATO A QUELLO DELLE “NORMALI” COMPRAVENDITE, IL TRATTAMENTO FISCALE DELLE OPERAZIONI DI RISCATTO DELLA PROPRIETÀ DA PARTE DELL’UTILIZZATORE DEL BENE IN LEASING RECEPISCE LE NOVITÀ INTRODOTTE PER LE CESSIONI DI IMMOBILI EFFETTUATE DALLE IMPRESE



PER LE CESSIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI ACQUISITI DA SOGGETTI CHE LI CONCEDONO IN LEASING E PER QUELLE EFFETTUATE IN SEDE DI RISCATTO DELLA PROPRIETÀ DA PARTE DELL’UTILIZZATORE, VIENE PREVISTO IL DIMEZZAMENTO DELLE ALIQUOTE DELLE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI



DALLE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI DOVUTE IN SEDE DI RISCATTO DELLA PROPRIETÀ DI FABBRICATI STRUMENTALI È SCOMPUTABILE L’IMPOSTA DI REGISTRO VERSATA SUI CANONI DI LEASING (1%)

AREE E TERRENI NON EDIFICABILI

ESCLUSE QUELLE DESTINATE AL PARCHEGGIO DI VEICOLI

**CAMBIA IL REGIME DEI CANONI
INVARIATO IL REGIME DEL RISCATTO**

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: 2% (0,5% I FONDI RUSTICI)
<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE FUORI CAMPO <input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% 	<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE FUORI CAMPO <input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%

AREE E TERRENI EDIFICABILI E AREE NON EDIFICABILI DESTINATE AL PARCHEGGIO DI VEICOLI

DISCIPLINA INVARIATA

OPERAZIONE	DISCIPLINA SIA ANTE CHE POST DL 223/2006
CANONI DI LEASING	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA
RISCATTO DEL BENE	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA



FABBRICATI ABITATIVI

**SI PASSA DA “IMPONIBILITÀ IVA – IMPOSTE ATTO IN MISURA FISSA”
A “ESENZIONE IVA – IMPOSTE ATTO PROPORZIONALI”**

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%) <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: 2%
<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%) <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA) <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA)

FABBRICATI STRUMENTALI

**CEDUTI A SOGGETTO NON IVA OPPURE
A SOGGETTO IVA CON PRO RATA DI DETRAIBILITÀ < 25,01%**

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: 1%
<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 1,5%  <input type="checkbox"/> CATASTALE: 0,5%  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>A SCOMPUTO IL REGISTRO 1% SUI CANONI</p> </div>

FABBRICATI STRUMENTALI

CEDUTI A SOGGETTI DIVERSI DAI PRECEDENTI

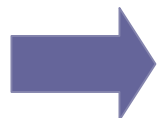
DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE (SALVO OPZIONE 20%) <input type="checkbox"/> REGISTRO: 1%
<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE (SALVO OPZIONE 20%) <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 1,5% <input type="checkbox"/> CATASTALE: 0,5% <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p style="color: red; font-weight: bold;">A SCOMPUTO IL REGISTRO 1% SUI CANONI</p> </div>

DISCIPLINA TRANSITORIA

PER I CONTRATTI GIÀ IN CORSO AL 4.7.2006

**PER I QUALI IL DL 223/2006 HA COMPORTATO IL PASSAGGIO
DALL'IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA FISSA
ALL'IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA PROPORZIONALE**

**CANONI DI
LEASING**



**STESSA DISCIPLINA TRANSITORIA
DELLE LOCAZIONI "ORDINARIE"**

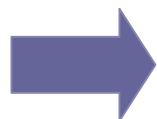
**RISCATTO
DEL BENE**



**SE PERFEZIONATO SUCCESSIVAMENTE AL 12.8.2006
IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI PROPORZIONALI
ANCHE SE IL CONTRATTO ERA GIÀ IN CORSO
DALL'1.10.2006 IPOTECARIE E CATASTALI DIMEZZATE**

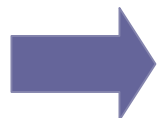
PRESUPPOSTI DI INDETRAIBILITÀ DELL'IVA

**INDETRAIBILITÀ
"OGGETTIVA"**



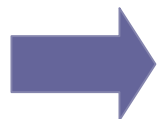
**CASI PER I QUALI L'INDETRAIBILITÀ DELL'IVA
È ESPRESSAMENTE PREVISTA A PRESCINDERE DALLE
MODALITÀ DI CONCRETA UTILIZZAZIONE DEL BENE**

**INDETRAIBILITÀ
"DA PRO RATA"**



**QUANDO UNA IMPRESA ESERCITA ATTIVITÀ CHE
DANNO LUOGO AD OPERAZIONI ESENTI AI FINI IVA
IN VIA ESCLUSIVA (PRO RATA 0%)
OPPURE IN VIA CONCORRENTE CON ALTRE ATTIVITÀ**

**INDETRAIBILITÀ
"SPECIFICA"**

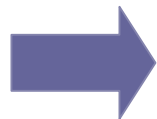


**QUANDO UN BENE VIENE IMPIEGATO PER OPERAZIONI
ESENTI O COMUNQUE NON SOGGETTE AD IVA
CHE NON GENERANO PRO RATA**

**SE GENERANO PRO RATA
IL PRINCIPIO DI INDETRAIBILITÀ "SPECIFICA"
CEDE IL PASSO AL MECCANISMO DEL PRO RATA**

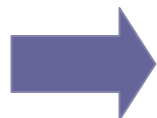
INDETRAIBILITÀ DELL'IVA SUGLI IMMOBILI

**INDETRAIBILITÀ
"OGGETTIVA"**



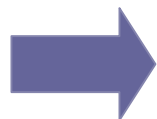
IVA AFFERENTE I FABBRICATI ABITATIVI
TRANNE CHE PER
IMPRESE DI COSTRUZIONE IMMOBILIARE
IMPRESE DI GESTIONE CHE LOCANO GLI IMMOBILI
SOGGETTE A PRO RATA

**INDETRAIBILITÀ
"DA PRO RATA"**



IVA AFFERENTE TUTTI GLI ACQUISTI
SALVO L'OPZIONE PER CONTABILITÀ IVA SEPARATE

**INDETRAIBILITÀ
"SPECIFICA"**



IVA AFFERENTE TUTTI GLI IMMOBILI
IMPIEGATI PER OPERAZIONI ATTIVE
DI LOCAZIONE O CESSIONE
ESENTI IVA O COMUNQUE NON SOGGETTE AD IVA
CHE PERÒ NON GENERANO PRO RATA PER L'IMPRESA

NOVITÀ INTRODOTTE DAL DL 223/2006

**IL FATTO CHE PER TALUNE OPERAZIONI IMMOBILIARI SI PASSI
DA UN REGIME DI IMPONIBILITÀ IVA
AD UN REGIME DI ESENZIONE IVA
PUÒ RENDERE NECESSARIO PROCEDERE ALLA
RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA A SUO TEMPO OPERATA
SULL'ACQUISTO DEL FABBRICATO (E DELL'AREA SU CUI ESSO INSISTE)**

**SUSCETTIBILE DI RETTIFICA DELLA DETRAZIONE
AI SENSI DELL'ART. 19-BIS2 DEL DPR 633/1972
È L'IVA AFFERENTE I
FABBRICATI ENTRATI IN FUNZIONE DA MENO DI 10 ANNI
(PER LE AREE I 10 ANNI DECORRONO DALL'ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO)**

**LA RETTIFICA IMPLICA LA RESTITUZIONE DELL'IVA A SUO TEMPO DETRATTA
IN PROPORZIONE AL NUMERO DI ANNI MANCANTI AL COMPIMENTO DEL DECENNIO**

PRESUPPOSTO DELLA RETTIFICA

OPERAZIONE
IMMOBILIARE
ESENTE
NON RILEVANTE
AI FINI DEL
PRO RATA



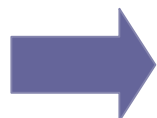
LA RETTIFICA DELL'IVA DETTRATTA A MONTE
**DEVE ESSERE OPERATA
SEMPRE**
IN MISURA PARI
ALL'INTERO AMMONTARE DEI "DECIMI" DI IVA
CORRISPONDENTI AGLI ANNI CHE MANCANO PER IL
COMPIMENTO DEL DECENNIO DI "TUTELA FISCALE"

OPERAZIONE
IMMOBILIARE
ESENTE
RILEVANTE
AI FINI DEL
PRO RATA

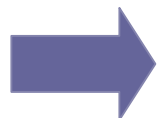


LA RETTIFICA DELL'IVA DETTRATTA A MONTE
**DEVE ESSERE OPERATA
SOLO SE**
IL PRO RATA VARIA DI OLTRE 10 PUNTI
IN MISURA PARI
AI "DECIMI" DI IVA CORRISPONDENTI AGLI ANNI
CHE MANCANO PER IL COMPIMENTO DEL
DECENNIO DI "TUTELA FISCALE"
MOLTIPLICATI PER LA DIFFERENZA TRA
PRO RATA "ORIGINARIO" E "ATTUALE"

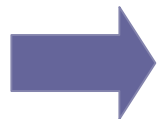
NOVITÀ DA CUI PUÒ DISCENDERE L'OBBLIGO



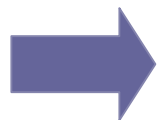
LOCAZIONE DI **FABBRICATI ABITATIVI** DA PARTE DELLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI (OPERAZIONE ESENTE CHE PRIMA DEL DL 223/2006 ERA IMPONIBILE)



LEASING DI **FABBRICATI ABITATIVI** (OPERAZIONE ESENTE CHE PRIMA DEL DL 223/2006 ERA IMPONIBILE)



CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI DA PARTE DELLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O “RIPRISTINATI” DECORSI 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DELL'INTERVENTO (OPERAZIONE ESENTE CHE PRIMA DEL DL 223/2006 ERA IMPONIBILE)

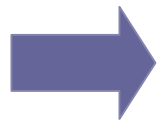


LOCAZIONE, CESSIONE O LEASING DI **FABBRICATI STRUMENTALI** IN REGIME DI ESENZIONE IVA (TENENDO PRESENTE CHE È SEMPRE POSSIBILE OPTARE PER L'IMPONIBILITÀ, EVITANDO IN TAL MODO I POSSIBILI RIFLESSI NEGATIVI IN TERMINI DI DETRAIBILITÀ SUL LATO DEGLI ACQUISTI)

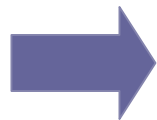
DISCIPLINA TRANSITORIA

**IN SEDE DI PRIMA APPLICAZIONE DELLE NOVITÀ DEL DL 223/2006
L'OBBLIGO DI RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA È COMUNQUE ESCLUSO
SE DERIVA DAI SEGUENTI IMMOBILI**

**FABBRICATI
ABITATIVI**

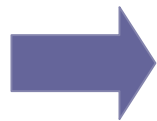


**POSSEDUTI ALLA DATA DEL 4.7.2006
DA CHI LI HA COSTRUITI O "RIPRISTINATI"
SE ULTIMATI ENTRO IL 4.7.2002**



**POSSEDUTI ALLA DATA DEL 4.7.2006
DA ALTRI SOGGETTI
OBBLIGO DI RETTIFICA SEMPRE ESCLUSO**

**FABBRICATI
STRUMENTALI**



**SE NEL PRIMO ATTO
(LOCAZIONE – CESSIONE – LEASING)
SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'11.8.2006
VIENE ESERCITATA L'OPZIONE PER
IL REGIME DI IMPONIBILITÀ AI FINI IVA**

CO. 10-QUATER DELL'ART. 35 DEL DL 223/2006

**LE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPOSTE INDIRECTE
PREVISTE PER LA LOCAZIONE DI FABBRICATI
SI APPLICANO
SE MENO FAVOREVOLI
ANCHE PER L'AFFITTO DI AZIENDE
IL CUI VALORE COMPLESSIVO SIA COSTITUITO
PER PIÙ DEL 50%, DAL VALORE NORMALE DI FABBRICATI
DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 633/1972**

NOVITÀ INTRODOTTE DAL DL 223/2006

**ACCERTAMENTO
AI FINI IVA**



**LA DISCREPANZA TRA CORRISPETTIVO DELLA
CESSIONE DICHIARATO E VALORE NORMALE
DELL'IMMOBILE CONSENTE LA RETTIFICA DELLA
DICHIARAZIONE IVA E DELLA RELATIVA IMPOSTA CON
ONERE DELLA PROVA CONTRARIA SU CONTRIBUENTE**

**IL VALORE NORMALE NON PUÒ ESSERE INFERIORE
ALL'EVENTUALE MUTUO FONDIARIO O
FINANZIAMENTO BANCARIO CONTRATTO PER
FINANZIARE IL TRASFERIMENTO IMMOBILIARE**

**ACCERTAMENTO
AI FINI DEL
REDDITO DI
IMPRESA**



**LA DISCREPANZA TRA CORRISPETTIVO DELLA
CESSIONE DICHIARATO
E VALORE NORMALE DELL'IMMOBILE
CONSENTE LA VARIAZIONE IN AUMENTO
REDDITO E RELATIVE IMPOSTE CON ONERE DELLA
PROVA CONTRARIA SU CONTRIBUENTE**

DECORRENZA DELLE NOVITÀ

**IN QUANTO NOVITÀ CHE
SUL PIANO FORMALE
NON ATTENGONO AL DIRITTO SOSTANZIALE
IN MATERIA DI DETERMINAZIONE
DELLA BASE IMPONIBILE IVA E DEL REDDITO DI IMPRESA
BENSÌ AL DIRITTO PROCEDIMENTALE
IN MATERIA DI ACCERTAMENTO IVA E IMPOSTE SUL REDDITO
VI È IL RISCHIO CHE LA A.F. POSSA SOSTENERNE L'APPLICABILITÀ
NON SOLO
SULLE COMPRAVENDITE STIPULATE SUCCESSIVAMENTE AL 4.7.2006
MA IN SENSO PIÙ AMPIO
SU TUTTE LE COMPRAVENDITE STIPULATE IN PERIODI DI IMPOSTA
RELATIVAMENTE AI QUALI NON SIANO ANCORA SCADUTI
I RELATIVI TERMINI PER L'ACCERTAMENTO IVA E REDDITI**

DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DI ATTO NOTORIO

**DICHIARAZIONI
RICHIESTE PER GLI
ATTI DAL
6.7.2006**



**ANALITICHE MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL PREZZO
SE CI SI È AVVALSI DI UN MEDIATORE
E IN CASO AFFERMATIVO
AMMONTARE DELLE SPESA
MODALITÀ DI PAGAMENTO
PARTITA IVA O CODICE FISCALE DEL MEDIATORE**

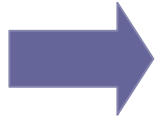
**ULTERIORI
DICHIARAZIONI
RICHIESTE PER GLI
ATTI DAL
1.1.2007**



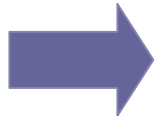
**SE CI SI È AVVALSI DI UN MEDIATORE
VA INDICATO ANCHE
DATI IDENTIFICATIVI
NUMERO ISCRIZIONE AL RUOLO DEGLI AGENTI
CCIAA DI RIFERIMENTO**

**SE IL MEDIATORE È UNA SOCIETÀ
I DATI VANNO COMUNQUE RIFERITI ALLA PERSONA
FISICA CHE HA OPERATO PER CONTO DELLA SOCIETÀ**

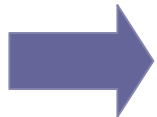
OMESSO, INCOMPLETO O MENDACE ADEMPIMENTO



SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA DA UN MINIMO DI 500 EURO AD UN MASSIMO DI 10.000 EURO



I BENI TRASFERITI RISULTANO ASSOGGETTABILI AD ACCERTAMENTO DI VALORE AI SENSI DEL CO. 1 DELL'ART. 52 DEL DPR 131/1986



LA FALSITÀ DI DICHIARAZIONI RESE NELLA FORMA DI ATTO SOSTITUTIVO DI NOTORIETÀ PUÒ COMPORTARE ANCHE RIFLESSI DI CARATTERE PENALE

**SOTTO QUESTO PROFILO
LA LEGGE FINANZIARIA PER IL 2007
SI LIMITA A CONFERMARE**

QUANTO GIÀ PREVISTO DALL'ORIGINARIO CO. 22 DELL'ART. 35 DEL DL 223/2006

DATI RELATIVI ALL'EVENTUALE MEDIATORE

IN CASO DI ASSENZA DELL'ISCRIZIONE

AL RUOLO DI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE

AI SENSI DELLA L. 3.2.1989 N. 139

IN CAPO AL MEDIATORE INDICATO NELL'ATTO DALLE PARTI

IL NOTAIO È OBBLIGATO AD EFFETTUARE SPECIFICA SEGNALAZIONE

ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI COMPETENZA

**COMMA 22.1 DELL'ART. 35 DEL DL 223/2006
INSERITO DALLA LEGGE FINANZIARIA PER IL 2007**

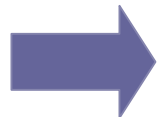
DATI RELATIVI AI PAGAMENTI

**LE DISPOSIZIONI CHE PREVEDONO L'OBBLIGO DI RILASCIARE
NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA
DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DI NOTORIETÀ
CONCERNENTI PAGAMENTI EFFETTUATI IN RELAZIONE ALL'ATTO MEDESIMO
TROVANO APPLICAZIONE
CON RIFERIMENTO AI PAGAMENTI EFFETTUATI
A DECORRERE DAL 4.7.2006**

**DAL TENORE LETTERALE DEL CO. 49 DELLA L. 296/2006
NON È DEL TUTTO CHIARO
SE LA LIMITAZIONE TEMPORALE OPERA
PER TUTTI GLI ATTI DI COMPRAVENDITA DAL 6.7.2006 IN POI
O SOLO PER QUELLI COMPRESI TRA IL 6.7.2006 E IL 31.12.2006**

RIFERIMENTI NORMATIVI

**LETTERA A)
COMMA 46
L. 296/2006**



NUOVA LETT. D-BIS) NELL'ART. 10 DEL DPR 131/1986

**ESTENSIONE AI MEDIATORI IMMOBILIARI
DELL'OBBLIGO DI CHIEDERE LA REGISTRAZIONE PER
"SCRITTURE PRIVATE NON AUTENTICATE DI NATURA
NEGOZIALE STIPULATE A SEGUITO DELLA LORO
ATTIVITÀ PER LA CONCLUSIONE DEGLI AFFARI"**

**LETTERA B)
COMMA 46
L. 296/2006**



NUOVO CO. 1-BIS) NELL'ART. 57 DEL DPR 131/1986

**ESTENSIONE AI MEDIATORI IMMOBILIARI
DELLA RESPONSABILITÀ SOLIDALE
PER IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO
RELATIVA AGLI ATTI PER I QUALI SONO TRA GLI
OBBLIGATI A CHIEDERNE LA REGISTRAZIONE**

TIPOLOGIE DI ATTI

**SCRITTURE PRIVATE NON AUTENTICATE
DI NATURA NEGOZIALE STIPULATE A SEGUITO DELLA LORO ATTIVITÀ
PER LA CONCLUSIONE DEGLI AFFARI**

**CONTRATTI
PRELIMINARI DI
VENDITA**



**CONTRATTI
PRELIMINARI DI
LOCAZIONE**



**CONTRATTI DI
LOCAZIONE**



REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO (30 GG)

IMPOSTA DOVUTA IN MISURA PARI A

0,5% SE C'È CAPARRA CONFIRMATORIA

3% SE C'È ACCONTO SUL PREZZO (NO IVA)

168 EURO SE NON È PREVISTA LA CORRESPONSIONE

REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO (30 GG)

DECORRENZA E SANZIONI APPLICABILI

**I NUOVI OBBLIGHI E LE NUOVE RESPONSABILITÀ
DOVREBBERO DECORRERE
DAGLI ATTI STIPULATI DALL'1.1.2007**

**NEI CONFRONTI DEGLI AGENTI IMMOBILIARI
CHE NON OTTEMPERINO
AL NUOVO OBBLIGO DI RICHIEDERE LA REGISTRAZIONE
DELLE SCRITTURE PRIVATE NON AUTENTICATE
STIPULATE A SEGUITO DELLA LORO ATTIVITÀ**

**RILEVA L'ART. 69 DEL DPR 131/86
CHE PREVEDE L'IRROGAZIONE DI UNA
SANZIONE AMMINISTRATIVA
COMPRESA TRA IL 120% ED IL 240% DELL'IMPOSTA DOVUTA**