

Compravendite

testi a cura del Consiglio Nazionale del Notariato

Novità sul regime Iva con il dl "liberalizzazioni"

Torna la tassa sull'edilizia sociale e residenziale convenzionata

Il cosiddetto decreto liberalizzazioni (D.L. 24 gennaio 2012 n.1), in vigore dal 24 gennaio 2012, ha introdotto in materia di I.V.A. alcune modifiche relative alle compravendite di immobili. Occorre in primo luogo circoscrivere l'ambito di applicazione delle novità che, come si evince anche dal titolo dell'art.57 comma 1 lettera b), "Ripristino I.V.A. per housing sociale", riguardano l'offerta sociale di abitazioni, dall'inglese social housing, letteralmente edilizia sociale. Più in dettaglio, le compravendite interessate sono quelle effettuate da impresa costruttrice o ristrutturatrice di immobili locati per un periodo non inferiore a 4 anni, in attuazione dei piani di edilizia residenziale convenzionata, e quelle di immobili destinati ad alloggi sociali, per le quali, nel relativo atto di vendita, l'impresa cedente abbia espressamente manifestato l'opzione (la scelta) per l'applicazione dell'I.V.A. Sono pertanto escluse tutte le compravendite effettuate tra privati e anche le compravendite da costruttore in regime di edilizia non convenzionata.

Le modifiche

Quella in esame è l'ultima di una serie di modifiche relative all'I.V.A., la cui evoluzione normativa appare piuttosto articolata.

L'acquirente pagherà l'imposta nel caso che l'impresa nell'atto di vendita manifesti espressamente la scelta di applicarla



Il riferimento ai programmi di edilizia residenziale convenzionata era già stato introdotto con la legge finanziaria 2007 (Legge 296/2006) che assoggettava ad I.V.A. le compravendite effettuate da imprese costruttrici o ristrutturatrici, anche dopo 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione, a condizione che i fabbricati fossero stati locati, entro il predetto termine, per un periodo non inferiore a 4 anni, in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata.

Elevato il termine da 4 a 5 anni

Il termine di 4 anni dall'ultimazione dell'immobile o dalla ristrutturazione è stato poi elevato a 5 con il cosiddetto Patto di Stabilità 2011 (Legge 220/2010) dal 1° gennaio 2011, e resta invariato. Ora l'ambito di applicazione I.V.A. appare più ampio rispetto a quello precedente, non essendo più previsto il limite temporale dei 5 anni entro il quale gli immobili dovevano essere locati, e la scelta della tassazione ad I.V.A. delle suddette compravendite viene rimessa al-

l'esclusiva volontà dell'impresa cedente.

Per la prima casa Iva al 4%

Alle compravendite in oggetto si applicherà dunque l'I.V.A. del 4% o del 10% sul prezzo, a seconda che ricorrano o meno i requisiti 1° casa, e le imposte di registro, ipotecarie e catastali saranno dovute in misura fissa (Euro 168 l'una). Trattandosi di operazioni imponibili I.V.A., non si potrà però applicare la cosiddetta regola del "prezzo-valore" che, in presenza di determinati presupposti, consente di tassare le vendite sul valore catastale dell'immobile (di norma decisamente inferiore a quello di mercato) e non sul prezzo, con imposta di Registro al 3% e ipotecarie e catastali fisse di Euro 168 l'una se prima casa, ovvero registro al 7% ed ipotecarie al 3% se seconda casa. Per informazioni più approfondite si può consultare la voce Prezzo-Valore in "Le Guide per il cittadino" su www.notariato.it.

Le disposizioni delle manovre estive

Il quadro delle novità in materia di I.V.A. va poi integra-

Lettere

I lettori che hanno quesiti da porre al Consiglio Nazionale del Notariato possono inviare mail al seguente indirizzo:

inotaiaorisponde@piemmeonline.it



Il diritto di proprietà non si tocca

Il mio unico figlio è proprietario di un immobile che ha acquistato con grandi sacrifici e tanto lavoro. A breve si sposerà e vorrei sapere se in caso di divorzio o separazione la futura moglie avrà diritto a una parte dell'immobile. In caso avessero figli e si separassero che cosa succederebbe? Grazie anticipatamente.

In caso di separazione o divorzio la proprietà degli immobili non muta, salvo che l'immobile sia oggetto di accordi particolari (ad esempio la stessa legge prevede che, se i coniugi così decidono, è possibile sostituire la corresponsione periodica degli alimenti con il trasferimento a tantum della proprietà di un immobile). Tuttavia occorre tener conto che, specialmente se vi siano figli e questi vengano affidati alla madre, il giudice può assegnare in uso la casa all'altro coniuge, il che comporta che, fermo il diritto di proprietà, il coniuge assegnatario avrà diritto di viverci per il tempo stabilito dal giudice.

Il nodo delle successioni

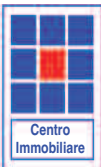
Gentile notaio, le pongo un quesito in tema di successioni. Siamo tre figli. I nostri genitori vogliono donarci l'unica casa di possesso. Ma il più grande dei miei fratelli ha già ricevuto in soldi, per motivi di necessità, la parte corrispondente alla sua quota, come si può gestire la donazione o successione? Cosa ci consiglia? Grazie

Se la donazione di denaro non è stata fatta con un atto notarile conviene che i vostri genitori donino a voi tre figli la casa ed il credito che hanno nei confronti di vostro fratello. Subito dopo voi tre fratelli procedete, nello stesso atto, ad assegnare a vostro fratello (con un c.d. atto di stralcio di quota divisionale) il credito nei suoi confronti (che conseguentemente si estinguerà). In tal modo si ottiene il risultato che voi tre figli risulterete essere stati trattati alla stessa maniera dai vostri genitori.

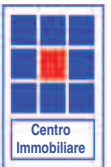
to con le disposizioni contenute nelle due manovre estive del 2011. Dal 17 settembre 2011 è stata aumentata l'aliquota I.V.A. dal 20% al 21%, con possibili ulteriori aumenti sino al 23,5%, che saranno applicati solo se, entro il 30 settembre 2012, non verranno adottate nuove misu-

re legislative assistenziali volte a sopperire al fabbisogno finanziario dello Stato. Misure che, ci auguriamo, possano scongiurare questi ulteriori sacrifici.

(La rubrica a cura del Consiglio Nazionale del Notariato esce il 1° e il 3° sabato del mese)



Eur Torrino Mezzocammino



CONTESTO TRANQUILLO E SIGNORILE

Appartamenti in costruzione in elegante palazzina con rifiniture di pregio con ampi spazi esterni, possibilità di posti auto e box.

Consegna prevista primavera 2012.

Villini trilivelli in corso di costruzione con sala hobby e camere non mansardate.

Consegna prevista primavera 2012.

Classe energetica B indice PER 61.821 KW/mq.

Ultime disponibilità in pronta consegna appartamenti di ampia metratura in elegante complesso con curatissimo parco condominiale.



UFFICIO VENDITE
in Viale Cavaceppi
Info 333.8626078

E' UNA INIZIATIVA E.DE.VIT. COSTRUZIONI S.P.A.



Centro Immobiliare S.r.l. 06.5298700 - 06.5298712