



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

(Allegato 3)

**PROPOSTE IN MATERIA FISCALE DEL NOTARIATO PER FAVORIRE LA RIPRESA
DELLE CONTRATTAZIONI IMMOBILIARI**



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

MODIFICHE AL TESTO UNICO DELLE IMPOSTE SUI REDDITI

RELAZIONE

Nell'ambito di una crisi economica che oramai è in corso da diversi anni le imprese incontrano difficoltà crescenti nel "sopportare" gli oneri fiscali gravanti anche sugli immobili costruiti e invenduti. Per tale ragione è sempre più frequente l'abitudine (da parte delle imprese di costruzione) di concedere temporaneamente in locazione gli immobili facenti parte del conto rimanenze (a magazzino) destinati però alla vendita. La locazione (temporanea) assolve tra l'altro alla finalità di "coprire" la rata del mutuo contratto (per costruire) a carico dell'impresa fin quando l'immobile medesimo non costituirà oggetto di vendita. I canoni di locazione maturati dall'impresa costruttrice dovrebbero essere assoggettati a tassazione secondo i criteri ordinari previsti dal Tuir, ma in questo caso, considerando il costo delle imposte, non riuscirebbero neppure a "coprire" la rata del mutuo gravante sul bilancio dell'impresa

Una soluzione è dunque rappresentata dalla previsione di un sistema di tassazione più "morbido" che escluda dall'imponibile fiscale i canoni di locazione dei predetti immobili fino a concorrenza della quota parte di mutuo accollata al soggetto locatario e riferibile al periodo d'imposta. Qualora il canone di locazione sia eccedente rispetto alla quota di mutuo riferibile all'anno l'eccedenza sarà assoggettata a tassazione secondo i criteri ordinari.

Il beneficio è subordinato ad una serie di requisiti e tra questi quello secondo cui il locatario deve adibire l'unità immobiliare ad abitazione principale entro trenta giorni alla stipula del contratto di locazione.

In questo caso gli interessi passivi rappresenterebbero un costo a carico del locatario (per effetto dell'accollo del mutuo) anche se tale soggetto non ha ancora acquisto la proprietà dell'immobile destinato ad abitazione principale. E' stato dunque necessario effettuare un intervento sull'art. 15 del D.P.R. n. 917/1986 al fine di prevedere la detrazione degli interessi passivi in favore del locatario che "sopporta" effettivamente il costo degli interessi passivi analogamente ai soggetti che detengono l'immobile a titolo di proprietà.

ARTICOLATO

Articolo 1

(Modifiche all'articolo 15 relativamente alla detrazione per oneri)

1. All'articolo 15, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo la lett. b), è inserita la lettera seguente:

"b-ter) la detrazione di cui alla lett. b) spetta al locatario, entro un importo non superiore a ... euro e con riferimento ai medesimi oneri in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili concessi in locazione e contratti dall'impresa costruttrice per la costruzione dei medesimi immobili. La detrazione spetta a condizione che: a) il contratto di locazione sia stato stipulato direttamente dall'impresa costruttrice dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e fin quando l'impresa costruttrice ne detenga la proprietà b) il locatario adibisca l'immobile ad abitazione principale entro trenta giorni dalla stipula del

contratto di locazione; c) risulti dal contratto di locazione l'accollo da parte del locatario del mutuo per la quota parte gravante sull'unità immobiliare oggetto di locazione; d) il contratto di locazione sia stipulato per una durata non superiore a anni. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta non oltre il periodo d'imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale. Non si tiene conto ai fini della spettanza della detrazione delle variazioni dipendenti da trasferimenti dovuti alle medesime ragioni di cui alla precedente lett. b)".

Articolo 2

(Modifica all'art. 85 relativamente alla disciplina dei ricavi)

1. All'articolo 85 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è aggiunto infine il comma:

3 ter. "Non concorrono a formare il reddito i canoni relativi agli immobili concessi in locazione dall'impresa costruttrice degli stessi a condizione che: a) il locatario adibisca l'unità immobiliare ad abitazione principale entro trenta giorni dalla stipula del contratto di locazione; b) il contratto di locazione sia stato stipulato direttamente dall'impresa costruttrice dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e fin quando l'impresa costruttrice ne detenga la proprietà; c) sull'immobile oggetto di locazione sia iscritto un mutuo garantito da ipoteca contratto dall'impresa costruttrice per la costruzione dei medesimi immobili; d) risulti dal contratto di locazione l'accollo da parte del locatario del mutuo per la quota parte gravante sull'unità immobiliare oggetto di locazione ed adibita ad abitazione principale; e) il contratto di locazione sia stipulato per una durata non superiore a ... anni. La disposizione trova applicazione fino a concorrenza della quota parte di mutuo di cui alla precedente lett. d) riferibile al periodo d'imposta. Qualora il canone di locazione sia superiore a tale misura l'eccedenza concorrerà alla formazione del reddito d'impresa secondo i criteri ordinari".

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917.</p> <p>Articolo 15 Detrazione per oneri</p> <p>1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo:</p> <p>a) gli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di prestiti o mutui agrari di ogni specie, nei limiti dei redditi dei terreni dichiarati;</p> <p>b) gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro. L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per</p>	<p>Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917.</p> <p>Articolo 15 Detrazione per oneri</p> <p>1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo:</p> <p>a) gli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di prestiti o mutui agrari di ogni specie, nei limiti dei redditi dei terreni dichiarati;</p> <p>b) gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro. L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per</p>

finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta non oltre il periodo di imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. Non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata. Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. La detrazione spetta, nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni, anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi ai mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote;

b-bis) dal 1° gennaio 2007 i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore ad euro 1.000 per ciascuna annualità;

finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta non oltre il periodo di imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. Non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata. Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. La detrazione spetta, nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni, anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi ai mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote;

b-bis) dal 1° gennaio 2007 i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore ad euro 1.000 per ciascuna annualità;

b-ter) la detrazione di cui alla lett. b) spetta al locatario, entro un importo non superiore a ... euro e con riferimento ai medesimi oneri in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca

<p style="text-align: center;"><i>(omissis)</i></p>	<p>su immobili concessi in locazione e contratti dall'impresa costruttrice per la costruzione dei medesimi immobili. La detrazione spetta a condizione che: a) il contratto di locazione sia stato stipulato direttamente dall'impresa costruttrice dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e fin quando l'impresa costruttrice ne detenga la proprietà b) il locatario adibisca l'immobile ad abitazione principale entro trenta giorni dalla stipula del contratto di locazione; c) risulti dal contratto di locazione l'accollo da parte del locatario del mutuo per la quota parte gravante sull'unità immobiliare oggetto di locazione; d) il contratto di locazione sia stipulato per una durata non superiore a anni. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta non oltre il periodo d'imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale. Non si tiene conto ai fini della spettanza della detrazione delle variazioni dipendenti da trasferimenti dovuti alle medesime ragioni di cui alla precedente lett. b).</p> <p style="text-align: center;"><i>(omissis)</i></p>
<p>Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917.</p> <p>Articolo 85 Ricavi</p> <p>1. Sono considerati ricavi:</p> <p>a) i corrispettivi delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;</p> <p>b) i corrispettivi delle cessioni di materie prime e sussidiarie, di semilavorati e di altri beni mobili, esclusi quelli strumentali, acquistati o prodotti per essere impiegati nella produzione;</p> <p>c) i corrispettivi delle cessioni di azioni o quote di partecipazioni, anche non rappresentate da titoli, al capitale di società ed enti di cui all'articolo 73, che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, diverse da quelle cui si applica l'esenzione di cui all'articolo 87,</p>	<p>Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917.</p> <p>Articolo 85 Ricavi</p> <p>1. Sono considerati ricavi:</p> <p>a) i corrispettivi delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;</p> <p>b) i corrispettivi delle cessioni di materie prime e sussidiarie, di semilavorati e di altri beni mobili, esclusi quelli strumentali, acquistati o prodotti per essere impiegati nella produzione;</p> <p>c) i corrispettivi delle cessioni di azioni o quote di partecipazioni, anche non rappresentate da titoli, al capitale di società ed enti di cui all'articolo 73, che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, diverse da quelle cui si applica l'esenzione di cui all'articolo 87,</p>

<p>anche se non rientrano fra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa. Se le partecipazioni sono nelle società o enti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera d), si applica il comma 2 dell'articolo 44;</p> <p>d) i corrispettivi delle cessioni di strumenti finanziari simili alle azioni ai sensi dell'articolo 44 emessi da società ed enti di cui all'articolo 73, che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, diversi da quelli cui si applica l'esenzione di cui all'articolo 87, anche se non rientrano fra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;</p> <p>e) i corrispettivi delle cessioni di obbligazioni e di altri titoli in serie o di massa diversi da quelli di cui alle lettere c) e d) precedenti che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, anche se non rientrano fra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;</p> <p>f) le indennità conseguite a titolo di risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento di beni di cui alle precedenti lettere;</p> <p>g) i contributi in denaro, o il valore normale di quelli, in natura, spettanti sotto qualsiasi denominazione in base a contratto;</p> <p>h) i contributi spettanti esclusivamente in conto esercizio a norma di legge.</p> <p>2. Si comprende inoltre tra i ricavi il valore normale dei beni di cui al comma 1 assegnati ai soci o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa.</p> <p>3. I beni di cui alle lettere c), d) ed e) del comma 1 costituiscono immobilizzazioni finanziarie se sono iscritti come tali nel bilancio.</p> <p>3-bis. In deroga al comma 3, per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, si considerano immobilizzazioni finanziarie gli strumenti finanziari diversi da quelli detenuti per la negoziazione.</p>	<p>anche se non rientrano fra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa. Se le partecipazioni sono nelle società o enti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera d), si applica il comma 2 dell'articolo 44;</p> <p>d) i corrispettivi delle cessioni di strumenti finanziari simili alle azioni ai sensi dell'articolo 44 emessi da società ed enti di cui all'articolo 73, che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, diversi da quelli cui si applica l'esenzione di cui all'articolo 87, anche se non rientrano fra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;</p> <p>e) i corrispettivi delle cessioni di obbligazioni e di altri titoli in serie o di massa diversi da quelli di cui alle lettere c) e d) precedenti che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, anche se non rientrano fra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;</p> <p>f) le indennità conseguite a titolo di risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento di beni di cui alle precedenti lettere;</p> <p>g) i contributi in denaro, o il valore normale di quelli, in natura, spettanti sotto qualsiasi denominazione in base a contratto;</p> <p>h) i contributi spettanti esclusivamente in conto esercizio a norma di legge.</p> <p>2. Si comprende inoltre tra i ricavi il valore normale dei beni di cui al comma 1 assegnati ai soci o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa.</p> <p>3. I beni di cui alle lettere c), d) ed e) del comma 1 costituiscono immobilizzazioni finanziarie se sono iscritti come tali nel bilancio.</p> <p>3-bis. In deroga al comma 3, per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, si considerano immobilizzazioni finanziarie gli strumenti finanziari diversi da quelli detenuti per la negoziazione.</p>
--	--

	<p>3 ter. Non concorrono a formare il reddito i canoni relativi agli immobili concessi in locazione dall'impresa costruttrice degli stessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">a) il locatario adibisca l'unità immobiliare ad abitazione principale entro trenta giorni dalla stipula del contratto di locazione;b) il contratto di locazione sia stato stipulato direttamente dall'impresa costruttrice dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e fin quando l'impresa costruttrice ne detenga la proprietà;c) sull'immobile oggetto di locazione sia iscritto un mutuo garantito da ipoteca contratto dall'impresa costruttrice per la costruzione dei medesimi immobili;d) risulti dal contratto di locazione l'accollo da parte del locatario del mutuo per la quota parte gravante sull'unità immobiliare oggetto di locazione ed adibita ad abitazione principale;e) il contratto di locazione sia stipulato per una durata non superiore a ... anni. <p>La disposizione trova applicazione fino a concorrenza della quota parte di mutuo di cui alla precedente lett. d) riferibile al periodo d'imposta. Qualora il canone di locazione sia superiore a tale misura l'eccedenza concorrerà alla formazione del reddito d'impresa secondo i criteri ordinari.</p>
--	---



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

MODIFICHE RELATIVE ALLA TASSAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

RELAZIONE

La nota all'art. 10 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, stabilisce che l'imposta di registro proporzionale pagata in riferimento a caparre confirmatorie e/o acconti prezzo previsti nel contratto preliminare sia imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Ciò si ritiene trovi il suo fondamento nella considerazione unitaria dell'operazione realizzata con la sequenza preliminare-definitivo, operazione intesa, sotto il profilo fiscale, come unica manifestazione di capacità contributiva. L'Amministrazione finanziaria e la giurisprudenza di legittimità riconoscono, infatti, alla norma in esame la funzione di evitare una duplicazione di imposta quando al preliminare segua la stipula del definitivo, ritenendo (come afferma la Corte di Cassazione) unico, ai fini dell'imposta di registro, il rapporto gestito con il contratto preliminare e con il contratto definitivo e considerando le somme dovute in sede di registrazione del primo contratto come un'anticipazione d'imposta, da computare in quella principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Ed infatti, poiché l'imposta proporzionale pagata in relazione alle caparre e acconti previsti nel preliminare va detratta dall'imposta principale dovuta per il definitivo, ciò vuol dire che nella sostanza la tassazione dell'operazione complessiva è parametrata sulla tassazione del definitivo. La nota all'art. 10 esprime, dunque, un principio che potremmo definire di invarianza fra la tassazione dell'operazione realizzata attraverso la sequenza preliminare-definitivo e la tassazione dell'operazione realizzata direttamente attraverso la stipulazione del solo contratto "definitivo".

Tecnicamente però l'imputazione prevista nella nota cit., per assicurare l'invarianza della tassazione dell'operazione, dovrebbe presupporre che l'entità su cui imputare sia maggiore. Si verifica invece di frequente – a seguito dell'introduzione nel sistema fiscale, avvenuta successivamente all'entrata in vigore del TUR, di alcuni trattamenti di favore ai fini dell'imposta di registro - che la disciplina dettata per il contratto definitivo porti all'applicazione di un'imposta inferiore rispetto a quella scontata per le caparre confirmatorie e gli acconti prezzo del preliminare, con la conseguente impossibilità di detrarre integralmente quest'ultima in sede di tassazione del definitivo.

Le fattispecie sono numerose. Si pensi ad ipotesi di tassazione di trasferimenti soggetti ad imposta di registro in misura fissa (ad es. nel caso di agevolazioni per la piccola proprietà contadina o per i piani di recupero, o di trasferimenti a favore di enti pubblici territoriali, alle cessioni di partecipazioni sociali), o di esenzione (ad es. i trasferimenti di terreni da costituire in compendio unico); oppure ad altre ipotesi (ad esempio, nel caso di opzione per il prezzo-valore, o di trasferimenti di immobili nell'ambito di piani particolareggiati, o ancora di acquisti di beni immobili pubblici da parte di fondi immobiliari chiusi di investimento, soggetti, ex art. 9 d.l. n. 351/2001, conv. in l. n. 410/2001, ad un'imposizione di registro nella misura fissa di 516,46 euro), ipotesi rispetto alle quali l'incapienza dell'imposta dovuta per la registrazione del contratto definitivo potrebbe verificarsi, secondo il caso concreto.

Questa situazione peraltro – considerate anche, da un lato, le difficoltà nell'individuare una soluzione in via meramente interpretativa e, dall'altro, le resistenze degli uffici nel concedere comunque il rimborso dell'eccedenza di imposta (rimborso che comunque rappresenta un costo per il contribuente e per l'Amministrazione finanziaria) – oltre a determinare un contenzioso, contribuisce ad accrescere i fenomeni di "occultazione" dei contratti preliminari (conclusi per scrittura privata non autenticata) e delle dazioni di somme ad essi collegati.

La proposta normativa in esame intende, quindi, risolvere questo problema, precisando in sostanza che l'imposta principale dovuta per il definitivo opera come limite massimo alla tassazione dell'operazione unitariamente considerata nella sequenza preliminare-definitivo, con la

conseguenza di applicare – in sede di tassazione del preliminare che già indichi i presupposti e nel quale siano rese le dichiarazioni rilevanti per la tassazione del definitivo - l'imposta proporzionale di registro fino a concorrenza di quella che sarà dovuta per il definitivo.

Nell'ipotesi, invece, in cui i requisiti rilevanti per la tassazione del definitivo non siano già configurati o configurabili nel preliminare, l'imposta proporzionale per il preliminare deve essere pagata interamente, essendo poi consentito richiedere, a seguito della tassazione del definitivo in misura inferiore, il rimborso dell'eccedenza di imposta.

Le disposizioni che la novella vuole introdurre nella nota, dirette ad assicurare l'invarianza fra la tassazione dell'operazione realizzata attraverso la sequenza preliminare-definitivo e la tassazione dell'operazione realizzata direttamente attraverso la stipulazione del solo contratto "definitivo", presuppongono ovviamente che la sequenza suddetta sia compiuta. Al riguardo, per evitare incertezze in ordine ai tempi per gli accertamenti relativi ai contratti preliminari rimasti inadempiti, la proposta fissa anche un termine triennale – rilevante solo fiscalmente, agli effetti delle nuove disposizioni – per la conclusione e registrazione del definitivo, dal cui compimento inizia a decorrere per l'Amministrazione finanziaria il termine di accertamento di cui all'art. 76 d.p.r. n. 131/1986.

ARTICOLATO

Articolo 1

Alla nota all'art. 10 della tariffa, parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, sono aggiunte le seguenti disposizioni:

“L'imposta dovuta per la registrazione del contratto preliminare, secondo le disposizioni dei periodi precedenti, non può superare quella dovuta per la registrazione del contratto definitivo a condizione che nel contratto preliminare siano indicati i presupposti e rese le dichiarazioni per l'applicazione dell'imposta relativa al contratto definitivo. Decorsi tre anni dalla registrazione del contratto preliminare, senza che il contratto definitivo sia stato registrato, l'imposta proporzionale dovuta può essere richiesta a pena di decadenza nel termine di tre anni. Resta fermo il diritto al rimborso dell'eccedenza dell'imposta pagata per la registrazione del contratto preliminare non imputata all'imposta principale dovuta per il contratto definitivo”.

Articolo 2

All'articolo 76 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, al comma 2 è aggiunta la lett.c-bis):

“dalla data in cui si compie il triennio dalla registrazione del contratto preliminare nei casi di cui al terzo periodo della nota all'art.10 della prima parte della tariffa”.

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>Tariffa allegata al D.P.R. 26-4-1986 n. 131 Approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.</p> <p>Articolo 10. Contratti preliminari di ogni specie.</p> <p>Nota: Se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria si applica il precedente art. 6; se prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti all'imposta sul valore aggiunto ai sensi degli artt. 5, secondo comma, e 40 del Testo unico si applica il precedente art. 9. In entrambi i casi l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.</p>	<p>Tariffa allegata al D.P.R. 26-4-1986 n. 131 Approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.</p> <p>Articolo 10. Contratti preliminari di ogni specie.</p> <p>Nota: Se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria si applica il precedente art. 6; se prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti all'imposta sul valore aggiunto ai sensi degli artt. 5, secondo comma, e 40 del Testo unico si applica il precedente art. 9. In entrambi i casi l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.</p> <p>L'imposta dovuta per la registrazione del contratto preliminare, secondo le disposizioni dei periodi precedenti, non può superare quella dovuta per la registrazione del contratto definitivo a condizione che nel contratto preliminare siano indicati i presupposti e rese le dichiarazioni per l'applicazione dell'imposta relativa al contratto definitivo. Decorsi tre anni dalla registrazione del contratto preliminare, senza che il contratto definitivo sia stato registrato, l'imposta proporzionale dovuta può essere richiesta a pena di decadenza nel termine di tre anni. Resta fermo il diritto al rimborso dell'eccedenza dell'imposta pagata per la registrazione del contratto preliminare non imputata all'imposta principale dovuta per il contratto definitivo.</p>
<p>D.P.R. 26-4-1986 n. 131 Approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.</p> <p>Art. 76 Decadenza dell'azione della finanza</p> <p>[1] L'imposta sugli atti soggetti a registrazione ai sensi dell'art. 5 non presentati per la registrazione deve essere richiesta, a pena di</p>	<p>D.P.R. 26-4-1986 n. 131 Approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.</p> <p>Art. 76 Decadenza dell'azione della finanza</p> <p>[1] L'imposta sugli atti soggetti a registrazione ai sensi dell'art. 5 non presentati per la registrazione deve essere richiesta, a pena di</p>

<p>decadenza, nel termine di cinque anni dal giorno in cui, a norma degli artt. 13 e 14, avrebbe dovuto essere richiesta la registrazione o, a norma dell'art. 15, lettere c), d) ed e), si è verificato il fatto che legittima la registrazione d'ufficio. Nello stesso termine, decorrente dal giorno in cui avrebbero dovuto essere presentate, deve essere richiesta l'imposta dovuta in base alle denunce prescritte dall'art. 19.</p> <p>[1-bis] L'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta di cui all'articolo 52, comma 1, deve essere notificato entro il termine di decadenza di due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale .</p> <p>[2] Salvo quanto disposto nel comma 1-bis, l'imposta deve essere richiesta, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni decorrenti, per gli atti presentati per la registrazione o registrati per via telematica:</p> <p>a) dalla richiesta di registrazione, se si tratta di imposta principale;</p> <p>b) dalla data in cui è stata presentata la denuncia di cui all'articolo 19, se si tratta di imposta complementare; dalla data della notificazione della decisione delle commissioni tributarie ovvero dalla data in cui la stessa è divenuta definitiva nel caso in cui sia stato proposto ricorso avverso l'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta. Nel caso di occultazione di corrispettivo di cui all'articolo 72, il termine decorre dalla data di registrazione dell'atto;</p> <p>c) dalla data di registrazione dell'atto ovvero dalla data di presentazione della denuncia di cui all'articolo 19, se si tratta di imposta suppletiva.</p> <p>[2-bis] Salvo quanto previsto nei commi 1 e 2, l'imposta relativa alle annualità successive alla prima, alle cessioni, risoluzioni e proroghe di cui all'articolo 17, nonché le connesse sanzioni e</p>	<p>decadenza, nel termine di cinque anni dal giorno in cui, a norma degli artt. 13 e 14, avrebbe dovuto essere richiesta la registrazione o, a norma dell'art. 15, lettere c), d) ed e), si è verificato il fatto che legittima la registrazione d'ufficio. Nello stesso termine, decorrente dal giorno in cui avrebbero dovuto essere presentate, deve essere richiesta l'imposta dovuta in base alle denunce prescritte dall'art. 19.</p> <p>[1-bis] L'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta di cui all'articolo 52, comma 1, deve essere notificato entro il termine di decadenza di due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale .</p> <p>[2] Salvo quanto disposto nel comma 1-bis, l'imposta deve essere richiesta, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni decorrenti, per gli atti presentati per la registrazione o registrati per via telematica:</p> <p>a) dalla richiesta di registrazione, se si tratta di imposta principale;</p> <p>b) dalla data in cui è stata presentata la denuncia di cui all'articolo 19, se si tratta di imposta complementare; dalla data della notificazione della decisione delle commissioni tributarie ovvero dalla data in cui la stessa è divenuta definitiva nel caso in cui sia stato proposto ricorso avverso l'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta. Nel caso di occultazione di corrispettivo di cui all'articolo 72, il termine decorre dalla data di registrazione dell'atto;</p> <p>c) dalla data di registrazione dell'atto ovvero dalla data di presentazione della denuncia di cui all'articolo 19, se si tratta di imposta suppletiva.</p> <p>c-bis) dalla data in cui si compie il triennio dalla registrazione del contratto preliminare nei casi di cui al terzo periodo della nota all'art.10 della prima parte della tariffa.</p> <p>[2-bis] Salvo quanto previsto nei commi 1 e 2, l'imposta relativa alle annualità successive alla prima, alle cessioni, risoluzioni e proroghe di cui all'articolo 17, nonché le connesse sanzioni e gli interessi dovuti, sono richiesti, a pena di</p>
--	---

<p>gli interessi dovuti, sono richiesti, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello di scadenza del pagamento.</p> <p>[3] L'avviso di liquidazione dell'imposta deve essere notificato al contribuente nei modi stabiliti nel terzo comma dell'art. 52.</p> <p>[4] La soprattassa e la pena pecuniaria devono essere applicate, a pena di decadenza, nel termine stabilito per chiedere l'imposta cui le stesse si riferiscono e, se questa non è dovuta, nel termine di cinque anni dal giorno in cui è avvenuta la violazione.</p> <p>[5] L'intervenuta decadenza non dispensa dal pagamento dell'imposta in caso di registrazione volontaria o quando si faccia uso dell'atto ai sensi dell'art. 6.</p>	<p>decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello di scadenza del pagamento.</p> <p>[3] L'avviso di liquidazione dell'imposta deve essere notificato al contribuente nei modi stabiliti nel terzo comma dell'art. 52.</p> <p>[4] La soprattassa e la pena pecuniaria devono essere applicate, a pena di decadenza, nel termine stabilito per chiedere l'imposta cui le stesse si riferiscono e, se questa non è dovuta, nel termine di cinque anni dal giorno in cui è avvenuta la violazione.</p> <p>[5] L'intervenuta decadenza non dispensa dal pagamento dell'imposta in caso di registrazione volontaria o quando si faccia uso dell'atto ai sensi dell'art. 6.</p>
---	---



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

**CREDITO DI IMPOSTA PER LE CESSIONI DI IMMOBILI ABITATIVI GIÀ CONCESSI IN
LOCAZIONE**

RELAZIONE

Nell'attuale fase di crisi del mercato immobiliare, considerata anche la difficoltà di ottenere prestiti bancari, la prassi si sta orientando verso la ricerca di strumenti contrattuali idonei a consentire di rimandare ad un momento futuro gli effetti finali di un'operazione di compravendita permettendo, però, ai potenziali acquirenti, privi della liquidità necessaria per l'acquisto, di ottenere immediatamente la disponibilità dell'alloggio desiderato, recuperando (in tutto o in parte) per il pagamento del prezzo in caso di successivo acquisto le somme versate per la locazione. Inoltre, si consente al proprietario di individuare più facilmente acquirenti per immobili che rischierebbero altrimenti di restare invenduti a lungo, conseguendo un immediato guadagno ed alleggerendo i costi di gestione.

A fronte di queste operazioni, che potrebbero agevolare una ripresa delle contrattazioni immobiliari, sorge l'esigenza di evitare che sulle stesse gravi complessivamente un carico fiscale superiore a quello relativo a semplici compravendite.

Per soddisfare tale esigenza le norme proposte individuano un meccanismo di recupero delle imposte già assolte sui contratti di locazione in essere, considerato che i contraenti assolveranno ulteriori imposte per effetto del trasferimento dell'immobile.

ARTICOLATO

Articolo 1

1. Al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modifiche:

- a) all'articolo 26 alla fine del primo comma è aggiunto il seguente periodo:

“Per le imposte assolte sui canoni relativi a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la cessione del medesimo immobile concesso in locazione [a seguito di esercizio dell'opzione all'acquisto], è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare”;

- b) dopo l'articolo 163 è inserito il seguente:

163-bis. “1. Per le imposte assolte sui canoni relativi a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la cessione del medesimo immobile concesso in locazione [a seguito di esercizio dell'opzione all'acquisto], è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare”.

2. Ai contribuenti che acquistano a titolo oneroso immobili ad uso abitativo già detenuti in locazione ed imputano i relativi canoni in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per il trasferimento [a seguito di esercizio dell'opzione all'acquisto], è attribuito un credito di imposta pari alla minor somma fra l'imposta sul valore aggiunto o l'imposta di registro assolta sui canoni di locazione imputati e l'imposta di registro dovuta per l'alienazione. La disposizione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data della locazione. Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto che lo determina, ovvero, per l'intero importo

maturato, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

TESTO COORDINATO

<p>D.p.R. 22 dicembre 1986, n. 917</p> <p>Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi.</p> <p>Art. 26. Imputazione dei redditi fondiari.</p> <p>1. I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'art. 30, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso. I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.</p> <p>2. Nei casi di contitolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile o di coesistenza di più diritti reali su di esso il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto.</p> <p>3. Se il possesso dell'immobile è stato trasferito, in tutto o in parte, nel corso del periodo di imposta, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto proporzionalmente alla durata del suo possesso.</p>	<p>D.p.R. 22 dicembre 1986, n. 917</p> <p>Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi.</p> <p>Art. 26. Imputazione dei redditi fondiari.</p> <p>1. I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'art. 30, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso. I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare. Per le imposte assolute sui canoni relativi a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la cessione del medesimo immobile concesso in locazione [a seguito di esercizio dell'opzione all'acquisto], è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.</p> <p>2. Nei casi di contitolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile o di coesistenza di più diritti reali su di esso il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto.</p>
--	---

	<p>3. Se il possesso dell'immobile è stato trasferito, in tutto o in parte, nel corso del periodo di imposta, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto proporzionalmente alla durata del suo possesso.</p>
	<p>D.p.R. 22 dicembre 1986, n. 917</p> <p>Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi.</p> <p>Articolo 163-Bis- eventuale rubrica</p> <p>1. Per le imposte assolute sui canoni relativi a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la cessione del medesimo immobile concesso in locazione [a seguito di esercizio dell'opzione all'acquisto], è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare”.</p>



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

**ESENZIONE DALLE IMPOSTE INDIRETTE E DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DELLE
DISMISSIONI DI BENI IMMOBILI PUBBLICI STRUMENTALI**

RELAZIONE

E' di intuitiva evidenza che la proposta qui avanzata si motiva fundamentalmente per dare slancio e incisività alle politiche di dismissione di beni pubblici finalizzate alla riduzione del debito pubblico nonché in generale al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

La gravosità dell'ordinario carico fiscale, collegato con atti dismissivi di immobili (specie se 'strumentali', non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) nel campo delle imposte indirette - basti pensare all'aggravio derivante dall'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 7% o dell'imposta ipotecaria 'rafforzata' con l'aliquota del 3% - finirebbe infatti per penalizzare anche quelle politiche frustandone le finalità.

D'altra parte il minor gettito fiscale da ciò derivante potrebbe ritenersi proporzionalmente irrilevante rispetto alla maggiore liquidità ritraibile dal piano di dismissioni degli immobili pubblici, se compiutamente attuato in ogni sua fase.

Peraltro analogo regime di esenzione dalle dette imposte s'impone, in quest'ottica di alleggerimento fiscale, per gli eventuali atti dismissivi posti in essere (anziché direttamente dagli enti pubblici proprietari) dai fondi comuni di investimento cui quei beni o diritti risultassero per ipotesi trasferiti o conferiti dai predetti soggetti. I fondi, in tal caso, infatti, non sono altro che una sorta di più razionale soggetto 'collettore' degli immobili pubblici e la loro stessa ragion d'essere è quella di assicurare un più sicuro ed effettivo realizzo del valore intrinseco degli immobili in essi confluiti e poi alienati a soggetti terzi.

L'esenzione poi da oneri di urbanizzazione di qualunque tipo e importo per la modifica della destinazione d'uso dei predetti immobili da 'strumentali' a 'residenziali' o comunque a 'non strumentali' nonché degli eventuali contestuali interventi urbanistici di trasformazione, recupero e/o ristrutturazione edilizia gioca un ruolo fondamentale ai fini della loro possibile acquisizione (oltre che direttamente da parte di privati anche) da parte di società impegnate in modo professionale nel campo della ristrutturazione, del recupero e del ritrasferimento di immobili da collocare sul mercato per soddisfare magari domande di edilizia abitativa, potenziando così indirettamente anche un settore affetto da gravi patologie congiunturali.

Tra i costi, talora proibitivi, infatti, che vengono ribaltati dalle imprese di ristrutturazione di immobili non più nuovi (e a maggior ragione degli immobili 'strumentali') sul consumatore finale (acquirente), spiccano proprio gli oneri edilizi e concessori richiesti per la modifica della destinazione d'uso e per le opere di trasformazione urbanistica, e ciò costituisce una causa, non trascurabile, di stagnazione del mercato immobiliare, specie in questo settore, con il duplice effetto negativo di rendere gli immobili di cui si tratta non più utilizzabili direttamente da parte dei soggetti pubblici proprietari (per la loro vetustà o sopraggiunta assenza di funzionalità obiettiva) né appetibili da parte di potenziali acquirenti a causa della eccessiva incidenza dei detti oneri sul corrispettivo richiesto dall'impresa di ristrutturazione e commercializzazione.

ARTICOLATO

Articolo 1

1. Nell'ambito delle politiche di dismissione dei beni pubblici finalizzate allo alla riduzione del debito pubblico nonché in generale al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, le operazioni, gli atti, i contratti, i conferimenti ed i trasferimenti aventi ad oggetto immobili strumentali che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni o diritti reali immobiliari sugli stessi, di proprietà o titolarità dello Stato e di qualunque altro ente pubblico, territoriale o non, nonché di società o di Enti a totale partecipazione dei predetti enti, sono esenti dall'imposta di bollo, dall'imposta di registro, dalle imposte ipotecaria e catastale e, se dovuta, dall'IVA, nonché da ogni altro tributo o diritto; allo stesso regime fiscale sono altresì soggette le ulteriori alienazioni dei medesimi beni o diritti reali immobiliari effettuate da fondi comuni di investimento immobiliare cui quei beni o diritti risultassero per ipotesi trasferiti o conferiti dai predetti soggetti.
2. Sono infine esenti da oneri di urbanizzazione di qualunque tipo e importo la modifica della destinazione d'uso di tutti i predetti immobili così trasferiti o conferiti da 'strumentali' a 'residenziali' o comunque a 'non strumentali' nonché gli eventuali contestuali interventi urbanistici di trasformazione, recupero e/o ristrutturazione edilizia.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

**MODIFICHE RELATIVE ALLA TASSAZIONE DELLE ISCRIZIONI E CANCELLAZIONI DI
IPOTECHE LEGALI**

RELAZIONE

Nell'attuale fase di crisi è frequente che chi intende acquistare un bene immobile non riesca a trovare la provvista per provvedere al saldo del prezzo, anche per la difficoltà di accedere al credito bancario.

D'altra parte, data la contrazione del mercato degli immobili, spesso i venditori sono disponibili ad accettare il rischio di concedere una dilazione nel pagamento del prezzo all'acquirente, ma vorrebbero adeguate garanzie.

La garanzia prevista dal codice civile per il caso di specie, l'iscrizione di ipoteca legale ai sensi dell'art.2817, n.1), del codice civile, è in pratica inutilizzata a causa del suo costo elevato: imposta ipotecaria al 2% per l'iscrizione e poi, al momento del completamento del pagamento, l'imposta di registro sulla quietanza, con aliquota dello 0,50%, e ancora l'imposta ipotecaria sulla cancellazione, pure con aliquota allo 0,50%. La vendita con ipoteca legale, dunque, comporta per le parti, oltre alle normali imposte sulla compravendita, l'esborso di un ulteriore 3% sull'importo della parte di prezzo dilazionata.

Per favorire quindi la ripresa del mercato immobiliare e permettere in particolare alle imprese edili di alienare gli immobili costruiti anche se gli acquirenti (che magari hanno già sottoscritto un preliminare di vendita) hanno difficoltà ad avere concesso un mutuo, ma limitando il proprio rischio, è opportuno ridurre il carico fiscale dell'ipoteca legale, assoggettando ad imposte ipotecarie fisse sia le iscrizioni di ipoteche legali che le cancellazioni. Resterebbe invece immutata l'imposta di registro per la quietanza, pari allo 0,50%.

ARTICOLATO

1. Alla tariffa allegata al Decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo l'articolo 6 è inserito l'articolo

"6 bis: ipoteche legali ai sensi dell'art.2817, n.1), del codice civile: euro 168,00 ".

b) dopo l'articolo 13 è inserito l'articolo

"13 bis: annotazioni per cancellazione di ipoteche legali ai sensi dell'art.2817, n.1), del codice civile: euro 168,00 ".

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
	<p style="text-align: center;">D.LGS 31 ottobre 1990 n. 347 Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale.</p> <p style="text-align: center;">Tariffa Articolo 6-bis</p>

	Ipotecche legali ai sensi dell'art.2817, n.1), del codice civile: euro 168,00
	<p align="center">D.LGS 31 ottobre 1990 n. 347</p> <p align="center">Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale.</p> <p align="center">Tariffa</p> <p align="center">Articolo 13-bis</p> <p>Annotazioni per cancellazione di ipoteche legali ai sensi dell'art.2817, n.1), del codice civile: euro 168,00</p>



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

MODIFICHE RELATIVE ALLA TASSAZIONE DI TRASFERIMENTI DI TERRENI AGRICOLI

RELAZIONE

L'aliquota rafforzata del 15 % per il trasferimento di terreni agricoli è stata introdotta per fungere da deterrente all'acquisto di tali terreni da parte di speculatori o comunque di soggetti non interessati allo sfruttamento agricolo del fondo. Essa, in questo momento, si applica a tutti coloro che acquistano un terreno agricolo che non siano imprenditori agricoli a titolo principale o associazioni o cooperative agricole, fatte salve le altre speciali agevolazioni (piccola proprietà contadina, zona montana, compendio unico) che si applicano a soggetti che professionalmente esercitano attività agricola.

L'eccessiva gravosità dell'aliquota ha sfavorito le cessioni di terreni agricoli in favore di tutti gli altri soggetti, compresi quelli che comunque avrebbero potuto, anche non professionalmente, dedicarsi alla coltivazione.

Specie nelle regioni meridionali l'agricoltura non costituisce spesso la principale attività ma è tradizionalmente una forma di arrotondamento del reddito familiare.

L'eccessivo costo dei trasferimenti, a fronte di un valore spesso irrisorio dei terreni, ostacola la ricomposizione fondiaria e quindi il raggiungimento di adeguate dimensioni per i terreni da coltivare, ostacola le sistemazioni familiari e, correlativamente, favorisce l'abbandono delle campagne e la loro distruzione attraverso il fenomeno sempre più allarmante degli incendi che sono tanto più diffusi tanto più incolte sono le terre.

Con la proposta modifica normativa l'imposta di registro sui trasferimenti di terreni viene riportata alla normalità (8%) se permane l'uso agricolo, indipendentemente dalla sussistenza di requisiti soggettivi.

Resterebbero invece i requisiti soggettivi di professionalità nell'esercizio dell'attività agricola per i trattamenti di maggior favore (piccola proprietà contadina, zona montana, compendio unico).

ARTICOLATO

1. Alla parte prima della tariffa allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) nell'articolo 1 dopo le parole "*Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi*" le parole "*dagli imprenditori agricoli a titolo principale o di associazioni o società cooperative di cui agli articoli 12 e 13 della legge 9 maggio 1975, n. 153*" sono sostituite dalle parole "*di soggetti che si obblighino a provvedere, direttamente o indirettamente, alla coltivazione del fondo per almeno cinque anni*";

b) la nota I) all'articolo 1 è sostituita dalla seguente:

"I) Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ordinaria dell'8 per cento l'acquirente deve dichiarare al pubblico ufficiale rogante la sua intenzione di provvedere, direttamente o indirettamente, alla coltivazione del fondo acquistato per almeno cinque anni a decorrere dalla data di acquisto. Al termine del suddetto periodo l'acquirente deve produrre all'ufficio una perizia giurata redatta da tecnico abilitato, corredata da fotografie, attestante l'avvenuta coltivazione. Si decade dal beneficio, anche prima del decorso dei cinque anni, nel caso di destinazione dei terreni, e delle relative pertinenze, diversa dall'uso agricolo. Il

mutamento di destinazione deve essere comunicato entro un anno all'ufficio del registro competente. In caso di omessa denuncia si applica una soprattassa pari alla metà della maggior imposta dovuta in dipendenza del mutamento della destinazione. Nei casi in cui si procede al recupero della differenza di imposta sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'art. 55 del testo unico, con decorrenza dal momento del pagamento della imposta principale ovvero, in caso di mutamento di destinazione, da tale ultimo momento."

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>Tariffa allegata al D.P.R. 26-4-1986 n. 131 Approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro. Articolo 1 Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, salvo quanto previsto dal successivo periodo 8%. Se l'atto ha ad oggetto fabbricati e relative pertinenze 7%. Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale o di associazioni o società cooperative di cui agli <i>artt. 12 e 13 della legge 9 maggio 1975, n. 153</i>, 15%. <i>(omissis)</i></p> <p>Nota I) Per gli atti traslativi stipulati da imprenditori agricoli a titolo principale o da associazioni o società cooperative di cui agli <i>artt. 12 e 13 della legge 9 maggio 1975, n. 153</i>, ai fini dell'applicazione dell'aliquota dell'8 per cento, l'acquirente deve produrre al pubblico ufficiale rogante la certificazione della sussistenza dei requisiti in conformità a quanto disposto dall'<i>art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153</i>. Il beneficio predetto è esteso altresì agli acquirenti che dichiarino nell'atto di trasferimento di voler conseguire i sopra indicati requisiti e che entro il triennio producano la stessa certificazione; qualora al termine del triennio non sia stata prodotta la documentazione prescritta l'Ufficio</p>	<p>Tariffa allegata al D.P.R. 26-4-1986 n. 131 Approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro. Articolo 1 Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, salvo quanto previsto dal successivo periodo 8%. Se l'atto ha ad oggetto fabbricati e relative pertinenze 7%. Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi da quelli che si obblighino provvedere, direttamente o indirettamente, alla coltivazione del fondo per almeno cinque anni. <i>(omissis)</i></p> <p>Nota I) Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ordinaria dell'8 per cento l'acquirente deve dichiarare al pubblico ufficiale rogante la sua intenzione di provvedere, direttamente o indirettamente, alla coltivazione del fondo acquistato per almeno cinque anni a decorrere dalla data di acquisto. Al termine del suddetto periodo l'acquirente deve produrre all'ufficio una perizia giurata redatta da tecnico abilitato, corredata da fotografie, attestante l'avvenuta coltivazione. Si decade dal beneficio, anche prima del decorso dei cinque anni, nel caso di destinazione dei terreni, e delle relative pertinenze, diversa dall'uso agricolo. Il</p>

<p>del registro competente provvede al recupero della differenza d'imposta. Si decade dal beneficio nel caso di destinazione dei terreni, o delle relative pertinenze, diversa dall'uso agricolo che avvenga entro dieci anni dal trasferimento. Il mutamento di destinazione deve essere comunicato entro un anno all'Ufficio del registro competente. In caso di omessa denuncia si applica una soprattassa pari alla metà della maggior imposta dovuta in dipendenza del mutamento della destinazione. Nei casi in cui si procede al recupero della differenza di imposta sono dovuti gli interessi di mora di cui al quarto comma dell'<i>art. 55 del Testo unico</i> con decorrenza dal momento del pagamento dell'imposta principale ovvero, in caso di mutamento di destinazione, da tale ultimo momento.</p> <p style="text-align: center;"><i>(omissis)</i></p>	<p>mutamento di destinazione deve essere comunicato entro un anno all'ufficio del registro competente. In caso di omessa denuncia si applica una soprattassa pari alla metà della maggior imposta dovuta in dipendenza del mutamento della destinazione. Nei casi in cui si procede al recupero della differenza di imposta sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'art. 55 del testo unico, con decorrenza dal momento del pagamento della imposta principale ovvero, in caso di mutamento di destinazione, da tale ultimo momento.</p> <p style="text-align: center;"><i>(omissis)</i></p>
--	--



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

**ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEI VERSAMENTI DA PARTE DEI SOCI
ALLA SOCIETÀ**

RELAZIONE

La prassi delle società prevede che i soci finanzino la società di cui fanno parte, oltre che con i conferimenti effettuati in esecuzione di un formale aumento di capitale, anche con versamenti a vario titolo (versamenti in conto futuro aumento di capitale, a fondo perduto, a copertura di perdite, finanziamenti, fruttiferi o meno, con diritto alla restituzione).

In un momento di crisi come l'attuale, nel quale le fonti di finanziamento esterne sono diminuite, la sopravvivenza delle società è spesso legata ai capitali che i soci immettono nella stessa.

Quando i versamenti comportano un aumento del capitale (a seguito di una formale delibera in tal senso) o un aumento del patrimonio (quando sono a fondo perduto) sono soggetti a registrazione in termine fisso ai sensi dell'art.4 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n.313/86.

Quando invece non comportano nè un aumento di capitale nè di patrimonio (perchè sottoposti alla condizione di un futuro formale aumento di capitale oppure perchè effettuati a titolo di finanziamento, fruttifero o meno, con diritto alla restituzione), restano spesso atti interni della società, considerati esenti dall'obbligo di registrazione ai sensi dell'art.9 della tabella allegata al D.P.R. n.131/86, che esenta appunto da tale obbligo tutti gli atti delle società ad eccezione di quelli espressamente indicati all'art.4 della tariffa, parte I, allegata allo stesso D.P.R.

Senonchè, a seguito della sentenza della Suprema Corte, Sez.V civ. n.15585 del 30 giugno 2010, che ha ritenuto di rinvenire una enunciazione ai sensi dell'art.22 del D.P.R. n.131 in un verbale in cui i soci, per ripianare perdite della società, rinunziavano alla restituzione di pregressi finanziamenti da loro effettuati in favore della società, ha ritenuto che tali finanziamenti fossero soggetti a imposta di registro al 3% ai sensi dell'art.9 della tariffa allegata al D.P.R. n.131/86, e quindi, se tale interpretazione fosse confermata, le imprese correrebbero il rischio di dover pagare rilevanti somme, non preventivate, proprio in un momento di grave crisi e proprio per quei comportamenti che i soci pongono in essere per fronteggiare, a proprie spese, la crisi.

Va poi segnalato che il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 166485 del 16 novembre 2011, nel fissare le "Modalità e termini di comunicazione all'Anagrafe Tributaria dei dati relativi ai beni dell'impresa concessi in godimento a soci o familiari, ai sensi dell'articolo 2, comma 36-sexiesdecies, del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148", ha stabilito l'obbligo di comunicare all'Agenzia delle entrate anche "qualsiasi forma di finanziamento o capitalizzazione nei confronti della società", per modo all'agenzia stessa di procedere "al controllo sistematico della posizione delle persone fisiche che utilizzano i beni concessi in godimento e che effettuano finanziamenti o capitalizzazioni, anche ai fini della ricostruzione sintetica del reddito nei confronti dei predetti soggetti".

Ciò comporterà quindi la conoscenza da parte dell'Amministrazione Finanziaria di tutti versamenti che, a vario titolo, i soci hanno effettuato in favore della società; se l'Amministrazione Finanziaria dovesse far propria l'interpretazione della Cassazione contenuta nella sentenza sopra citata, le conseguenze per le imprese sarebbero notevoli.

E' quindi necessario porre fine all'incertezza, prevedendo espressamente che ogni versamento di denaro effettuato dai soci in favore della società è esente da registrazione, salvo che non sia effettuato a titolo di formale aumento di capitale, nel qual caso è soggetto a registrazione in termine fisso, ma con il pagamento della sola imposta fissa di registro.

ARTICOLATO

Articolo 1

Nell'articolo 9 della tabella allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, tra le parole "liquidazione" e "nonchè" sono inserite le parole "le deliberazioni degli organi sociali, i versamenti a qualsiasi titolo dai soci alla società."

TESTO COORDINATO

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>Approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.</p> <p>Tabella allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131</p> <p>Articolo 9</p> <p>[1] Atti propri delle società ed enti di cui all'articolo 4 della parte prima della tariffa diversi da quelli ivi indicati, compresi quelli di nomina e accettazione degli organi di amministrazione, controllo e liquidazione nonché quelli che comportano variazione del capitale sociale delle società cooperative e loro consorzi e delle società di mutuo soccorso.</p> <p>Nota: Dal contesto delle scritture private sopra indicate deve risultare che esse si riferiscono o sono inerenti a contratti soggetti alla tassa sui contratti di borsa</p>	<p>Approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.</p> <p>Tabella allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131</p> <p>Articolo 9</p> <p>[1] Atti propri delle società ed enti di cui all'articolo 4 della parte prima della tariffa diversi da quelli ivi indicati, compresi quelli di nomina e accettazione degli organi di amministrazione, controllo e liquidazione le deliberazioni degli organi sociali, i versamenti a qualsiasi titolo dai soci alla società nonché quelli che comportano variazione del capitale sociale delle società cooperative e loro consorzi e delle società di mutuo soccorso.</p> <p>Nota: Dal contesto delle scritture private sopra indicate deve risultare che esse si riferiscono o sono inerenti a contratti soggetti alla tassa sui contratti di borsa</p>



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

TRACCIABILITÀ DEI MEZZI DI PAGAMENTO

RELAZIONE

La norma estende in via generale le disposizioni dettate per gli atti immobiliari prevedendo, allo scopo di rendere pienamente efficace l'intervento legislativo, la irricevibilità degli stessi da parte dei pubblici ufficiali e comunque, laddove si tratti di atti per i quali non è richiesta forma pubblica o autentica notarile, la loro inidoneità a costituire titolo per i pubblici registri, mentre la violazione del comma 22, che conserva pertanto la sua autonomia logica e funzionale, produce effetti più limitati consistenti in un potere di rettifica del valore del bene trasferito da parte dell'amministrazione finanziaria.

L'intervento copre tutta l'area dei beni sia mobili che immobili per la cui circolazione sono istituiti pubblici registri e quindi anche, ad esempio, le cessioni di quote societarie e cessioni di azienda.

Si noti che per gli atti compiuti in forma elettronica ed inviati ai pubblici registri la dichiarazione sostitutiva sarà effettuata validamente con firma digitale ai sensi del combinato disposto degli articoli 38 d.P.R 28 dicembre 2000, n. 445, e 65, comma 1, lettera a), d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

ARTICOLATO

1. Dopo il comma 22- bis dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazione dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, è aggiunto il seguente:

*“22- ter. Fermo restante il comma 22, gli atti pubblici e le scritture private, anche se assoggettati ad IVA, portanti trasferimento di beni o diritti, non possono essere trascritti o iscritti nei pubblici registri, quando dagli atti stessi o da un documento allegato non risultano per dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dalle parti, le modalità di pagamento del prezzo dei beni di qualsiasi natura o dei diritti che ne formano oggetto. **La disposizione si applica agli atti pubblici formati ed alle scritture private aventi data certa dalla data di entrata in vigore della presente disposizione con riferimento ai pagamenti effettuati a decorrere dal 4 luglio 2006 che siano precedenti o contestuali al perfezionamento degli atti stessi**”.*



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

TRACCIABILITÀ DEI MEZZI DI PAGAMENTO

RELAZIONE

La norma completa le disposizioni dettate per gli atti di cessione immobiliare prevedendo, allo scopo di rendere pienamente efficace l'intervento legislativo, la irricevibilità degli atti portanti trasferimento di beni o diritti diversi da quelli di cui al precedente comma 22 da parte dei pubblici ufficiali e comunque, laddove si tratti di atti per i quali non è richiesta forma pubblica o autentica notarile, la loro inidoneità a costituire titolo per i pubblici registri, mentre la violazione del comma 22, relativo agli atti di cessione immobiliare, che conserva la sua autonomia logica e funzionale, produce effetti consistenti in un potere di rettifica del valore del bene trasferito da parte dell'amministrazione finanziaria.

L'intervento copre l'area dei beni e diritti (diversi da quelli immobiliari di cui al comma 22) per la cui circolazione sono istituiti pubblici registri e quindi, ad esempio, le cessioni di quote societarie e cessioni di azienda.

Si noti che per gli atti compiuti in forma elettronica ed inviati ai pubblici registri la dichiarazione sostitutiva sarà effettuata validamente con firma digitale ai sensi del combinato disposto degli articoli 38 d.P.R 28 dicembre 2000, n. 445, e 65, comma 1, lettera a), d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

La precisazione relativa ai pagamenti precedenti o contestuali all'atto di trasferimento chiarisce, conformemente al consolidato orientamento relativo all'interpretazione del comma 22, la non applicabilità della disposizione ai pagamenti che dovranno essere effettuati in momenti successivi al perfezionamento dell'atto (si pensi ad esempio ai pagamenti dilazionati), per non limitare l'autonomia delle parti e considerando che comunque si tratta di pagamenti del prezzo che non consentono alcuna tracciabilità di movimentazioni finanziarie nel momento della stipula.

ARTICOLATO

1. Dopo il comma 22- bis dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazione dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, è aggiunto il seguente:

“22- ter. Gli atti pubblici e le scritture private, anche se assoggettati ad IVA, portanti trasferimento di beni o diritti diversi da quelli di cui al precedente comma 22, non possono essere trascritti o iscritti nei pubblici registri quando dagli atti stessi o da un documento allegato non risulta, per dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dalle parti, la modalità dei pagamenti del prezzo precedenti o contestuali al perfezionamento dell'atto. La disposizione si applica agli atti pubblici formati dopo la sua entrata in vigore ed alle scritture private aventi data certa successiva”.

