

# CORSO DI FORMAZIONE LE VENDITE DELEGATE AI PROFESSIONISTI

**DOTT. GIANCARLO BRASCHI**

**PRIMA SESSIONE**

**08 novembre 2017**

**ADEMPIMENTI PRELIMINARI:**

- vetrina permanente,
  - relazione,
- il regime fiscale della vendita,
- comunicazioni ai creditori e all'esecutato.
- Cenni sulla vendita telematica

# LA VETRINA PERMANENTE

Il primo punto della ordinanza di delega prevede di:

*«comunicare immediatamente l'avvenuta delega al gestore di pubblicità sotto indicato, inviando anche la perizia di stima, le planimetrie e le foto, per l'inserimento dei beni nella vetrina immobiliare permanente»*

## **Perché tale immediato inserimento?**

- Per ottenere un effetto maggiore ai fini pubblicitari;
- Per ottimizzare il tempo della pubblicità (prima della pubblicazione dell'avviso di vendita).

# LA VETRINA PERMANENTE

## Come si effettua l'inserimento?

❖ Collegandosi al sito di Astalegale.net spa gestendo il normale canale della pubblicità con l'osservanza di cliccare sulla voce «vetrina immobiliare» invece che «avviso di vendita».

❖ Invio della richiesta della pubblicità su «la vetrina permanente» con gli stessi allegati della pubblicazione dell'avviso di vendita: ordinanza di vendita, perizia, planimetrie e foto.

❖ La società che gestisce la pubblicità risponderà con e mail per l'avvenuta acquisizione della richiesta e la successiva conferma dell'avvenuta pubblicazione.

## LA VETRINA PERMANENTE

SI PRECISA CHE L'INSERIMENTO DEL BENE NELLA VETRINA PERMANENTE DOVRA' AVVENIRE **ESCLUSIVAMENTE** NEL CASO SI TRATTI DI UNA PRIMA DELEGA.

I BENI GIA' ANDATI IN ASTA E RIMASTI INVENDUTI RISULTANO GIA' PRESENTI NELLA VETRINA IMMOBILIARE PERMANENTE INSERITI DALLA SOCIETA' ASTALEGALE.NET SPA

# *LE RELAZIONI*

## **FONTE NORMATIVA:**

D.L. 59/16 CONVERTITO NELLA LEGGE 119 DEL 30 06 2016  
HA MODIFICATO L'ART. 16 BIS COMMA 9 SEXIES DEL D.L.  
179/2012 (DECRETO CRESCITA 2.0) INTRODUCENDO  
L'OBBLIGO PER IL PROFESSIONISTA DELEGATO DI  
REDIGERE DEI RAPPORTI DELL' ATTIVITA' SVOLTA :

- 1. INIZIALE: ENTRO 30 GIORNI DALLA NOTIFICA DELLA DELEGA***
- 2. PERIODICI: CON CADENZA SEMESTRALE DAL DEPOSITO DELLA RELAZIONE INIZIALE***
- 3. FINALE: ENTRO 10 GG. DALL' APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE***

# LE RELAZIONI

CONTENUTO DELLA PRIMA RELAZIONE:

RIEPILOGA LE ATTIVITA' SVOLTE DAL PROFESSIONISTA DURANTE LE PRIME SETTIMANE DALLA NOTIFICA DELLA DELEGA:

- ATTENTA VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO RISPETTO AL SOGGETTO DEBITORE ESECUTATO (LETTURA DOCUMENTI IN ATTI E PERIZIA DI STIMA);
- PARTICOLARE ATTENZIONE ANDRA' POSTA AL CASO IN CUI IL BENE SIA INTESTATO A SOCIETA' O A IMPRENDITORE INDIVIDUALE PER VICENDE LEGATE AL SOGGETTO STESSO ( VISURA CCIAA);
- VERIFICA PRESSO IL LEGALE DEL CREDITORE PROCEDENTE DELL'AVVENUTA NOTIFICA DELL'ORDINANZA DI DELEGA AI CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI;
- DARE CONTO DELL'AVVENUTO PAGAMENTO DELL'ACCONTO AL DELEGATO;
- DARE CONTO DELL'AVVENUTO INSERIMENTO DEL BENE NELLA VETRINA IMMOBILIARE PERMANENTE.

# *IL REGIME FISCALE DELLA VENDITA*

**IMPORTANZA DELLA INDIVIDUAZIONE DEL  
CORRETTO REGIME FISCALE DA APPLICARE ALLA  
VENDITA:**

**1.DA EVIDENZIARE NEL BANDO D' ASTA**

**2. DA ESPLICITARE E QUANTIFICARE  
ALL'OFFERENTE**

# ***IL REGIME FISCALE DELLA VENDITA***

## **BENE IMMOBILE: ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE**

**LE IMPOSTE DOVUTE SE IL DEBITORE ESECUTATO È UN'IMPRESA**

**La regola generale è che la cessione è esente da Iva**

**(art. 10 comma 8 ter DPR 633/72 )**

**In questo caso l'aggiudicatario dovrà pagare:**

- l'imposta di registro in misura proporzionale del 9%
- l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- l'imposta catastale fissa di 50 euro.



# IL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

**BENE IMMOBILE: ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE**

**LE IMPOSTE DOVUTE SE IL DEBITORE ESECUTATO E' UN'IMPRESA:**

**L' IVA SI APPLICA:**

- ❖ alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- ❖ anche dopo i 5 anni, se il debitore esecutato sceglie di assoggettare l'operazione a Iva;  
(ecco perché la delega prevede che il professionista interpelli via pec o raccomandata Ar il debitore per sapere se vuol approfittare dell'opzione: in caso negativo si applica il regime naturale della esenzione da IVA);
- ❖ alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il debitore esecutato sceglie di sottoporre l'operazione a Iva

# *IL REGIME FISCALE DELLA VENDITA*

## **Applicazione dell'IVA:**

Aliquota del 10% per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di case di abitazione (anche in corso di costruzione) classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9;

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

In più l'aggiudicatario dovrà pagare:

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

# *IL REGIME FISCALE DELLA VENDITA*

**BENE IMMOBILE: ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE**

**LE IMPOSTE DOVUTE SE IL DEBITORE ESECUTATO**

**E' UNA PERSONA FISICA:**

**In questo caso l'aggiudicatario dovrà pagare:**

- **l'imposta di registro proporzionale del 9%**
- **l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro**
- **l'imposta catastale fissa di 50 euro.**

# *IL REGIME FISCALE DELLA VENDITA*

## **ATTENZIONE**

**Sia quando il debitore esecutato è un'impresa in esenzione dall'Iva sia quando il debitore esecutato è una persona fisica, l'imposta di registro proporzionale non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro.**

# IL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

DEBITORE ESECUTATO	IMPOSTA	IMPOSTE DOVUTE
PERSONA FISICA	REGISTRO	9% (minimo € 1.000)
O		
IMPRESA (Esenzione IVA)	IPOTECARIA	€ 50,00
	CATASTALE	€ 50,00

# IL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

DEBITORE ESECUTATO	IMPOSTA	IMPOSTE DOVUTE
IMPRESA ( soggetta a Iva)	IVA	10% (22% per gli immobili A/1, A/8 e A/9)
	REGISTRO	€ 200,00
	IPOTECARIA	€ 200,00
	CATASTALE	€ 200,00

# *IL REGIME FISCALE DELLA VENDITA*

LA BASE IMPONIBILE SU CUI CALCOLARE LE  
IMPOSTE:

## **PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

Sia se la vendita coattiva è soggetta a IVA, sia se  
la vendita coattiva è soggetta a IMPOSTA DI  
REGISTRO .

# IL SISTEMA DEL PREZZO VALORE

Per le cessioni di immobili a uso abitativo (erelative pertinenze), in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, la legge prevede un particolare meccanismo per determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il sistema del «prezzo-valore», che consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.



# IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

- **QUANDO SI APPLICA**

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

# IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

- **A QUALI IMMOBILI SI APPLICA**

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

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

Si applica anche agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali parziali e di godimento (nuda proprietà e usufrutto)

# IL SISTEMA DEL PREZZO VALORE

## **ATTENZIONE**

**L'OPZIONE PER L'APPLICAZIONE DELLA REGOLA DEL «PREZZO-VALORE» DEVE ESSERE DICHIARATA NELL'OFFERTA PER L'ASTA (come previsto anche nell'ordinanza di vendita)E DEVE ESSERE ESPLICITATA NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

**L'AGGIUDICATARIO DOVRA' PRESENTARE APPOSITA ISTANZA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE (SU MODULO PREDISPOSTO) AL MOMENTO DELLA RICHIESTA DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE ALL'UFFICIO.**

**CHE SUCCEDA SE LA DICHIARAZIONE NON E' PRESENTE NELL'OFFERTA?**

# IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

- **COME SI CALCOLA IL VALORE CATASTALE**

Il valore catastale dei fabbricati a uso abitativo si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 120.

$$\text{Valore catastale} = \text{Rendita catastale} \times 1,05 \times 120$$

# IL SISTEMA DEL PREZZO VALORE

## RICAPITOLANDO

Il prezzo- valore si applica a condizione che:

- Il fabbricato sia a uso abitativo (con o senza requisiti «prima casa»);
- L'aggiudicatario sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio di un'attività commerciale, professionale o artistica;
- Il trasferimento immobiliare non sia soggetto a IVA;
- Si applica anche alle pertinenze dotate di propria rendita catastale senza limite quantitativo.

# I BENEFICI «PRIMA CASA»

- CATEGORIA CATASTALE
- Per usufruire delle agevolazioni “prima casa”, l’abitazione in asta deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:
  - A/2 (abitazioni di tipo civile)
  - A/3 (abitazioni di tipo economico)
  - A/4 (abitazioni di tipo popolare)
  - A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare)
  - A/6 (abitazioni di tipo rurale)
  - A/7 (abitazioni in villini)
  - A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

# I BENEFICI «PRIMA CASA»

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali:

C/2 (magazzini e locali di deposito)

C/6 (rimesse, autorimesse e posti auto)

C/7 (tettoie chiuse o aperte)

**limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.**

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

# I BENEFICI «PRIMA CASA»

- DOVE DEVE TROVARSI L'IMMOBILE

**Altra fondamentale condizione è quella relativa al luogo in cui si trova l'immobile in asta.**

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

**Se residente in altro comune, entro 18 mesi dall'acquisto l'aggiudicatario deve trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile.**



# I BENEFICI PRIMA CASA

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

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

# I BENEFICI «PRIMA CASA»

## LE IMPOSTE AGEVOLATE:

- Il debitore esecutato è una persona fisica o un'impresa che vende in esenzione Iva:
  - **imposta di registro proporzionale nella misura del 2%**
  - **imposta ipotecaria fissa di 50 euro**
  - **imposta catastale fissa di 50 euro**
- Il debitore esecutato è un'impresa, con vendita soggetta a Iva:
  - **Iva ridotta al 4%**
  - **imposta di registro fissa di 200 euro**
  - **imposta ipotecaria fissa di 200 euro**
  - **imposta catastale fissa di 200 euro**

# I BENEFICI «PRIMA CASA»

## La base imponibile per il calcolo delle imposte

- TRASFERIMENTO CON IVA

La base imponibile su cui calcolare l'IVA al 4% è costituita dal **PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**, mentre le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa pari a 200 euro ciascuna.

# I BENEFICI PRIMA CASA

- IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

Il meccanismo del prezzo-valore si applica, per i trasferimenti non soggetti a IVA, anche quando si acquista con i benefici “prima casa”.

In questo caso, il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 110.

**Valore catastale “prima casa” = Rendita catastale x 1,05 x 110**

# BENI IMMOBILI STRUMENTALI

- Fanno parte dei gruppi catastali B C D E + A/10 (uffici).
- Il trasferimento degli immobili strumentali per natura prevede come «regime naturale» la ESENZIONE DA IVA ex art. 10 co.1 n. 8 ter del DPR 633/72.
- Imposta di registro: € 200,00 (misura fissa)
- Imposta ipotecaria: 3% del prezzo di aggiudicazione;
- Imposta catastale: 1% del prezzo di aggiudicazione.

# BENI IMMOBILI STRUMENTALI

Eccezioni al regime di esenzione IVA e quindi oggetto di imponibilità ai fini IVA:

- TRASFERIMENTI EFFETTUATI DA IMPRESE DI COSTRUZIONE O DI RIPRISTINO DEGLI IMMOBILI ENTRO 5 ANNI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- SU OPZIONE DEL CEDENTE (applicazione del *reverse charge* se l'aggiudicatario è soggetto passivo IVA: il venditore emette la fattura senza addebito dell'Iva, con annotazione «*inversione contabile*»)

# BENI IMMOBILI STRUMENTALI

IN CASO DI IMPONIBILITÀ IVA :

- Base imponibile: PREZZO DI AGGIUDICAZIONE
- Aliquota IVA: 10%
- Imposta registro: € 200,00 in misura fissa
- Imposta ipotecaria: 3% prezzo di aggiudicazione
- Imposta catastale: 1% prezzo di aggiudicazione

# BENI IMMOBILI STRUMENTALI

TERRENI EDIFICABILI:

Debitore esecutato/venditore è soggetto passivo

IVA :

Aliquota IVA: 22% sul prezzo di aggiudicazione

- Imposta di registro: € 200,00
- Imposta ipotecaria: € 200,00
- Imposta catastale: € 200,00



# BENI IMMOBILI STRUMENTALI

TERRENI EDIFICABILI:

Debitore esecutato/venditore è persona fisica :

- Imposta di registro: 9% sul prezzo aggiudicazione
- Imposta ipotecaria: € 50,00
- Imposta catastale: € 50,00

# BENI IMMOBILI STRUMENTALI

TERRENI AGRICOLI (a favore di soggetti che non rivestono la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo):

- Imposta di registro: 15% sul prezzo aggiudicazione
- Imposta ipotecaria: € 50,00
- Imposta catastale: € 50,00

SI RICORDA CHE LA CORRETTA QUALIFICAZIONE DEL TERRENO SI OTTIENE CON IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

# ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

In capo all'aggiudicatario versano ulteriori oneri derivanti dal decreto di trasferimento:

- 1. SPESE PER TRASCRIZIONE NEI REGISTRI IMMOBILIARI: € 59,00 PER IMPOSTA DI BOLLO + € 90,00 TASSA IPOTECARIA**
- 2. SPESE PER VOLTURA CATASTALE: comprese nella tassa ipotecaria di € 90,00**
- 3. COSTO DEL TECNICO CHE ESEGUE LE SUINDICATE OPERAZIONI: € 110 + IVA**
- 4. SPESE PER BOLLI PER COPIE AUTENTICHE**

# IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

- E' stato istituito dal D.L. n. 83 del 27 06 2015.
- E' una infrastruttura tecnologica UNICA e NAZIONALE, gestita dal Ministero della Giustizia, nella quale saranno pubblicati tutti gli avvisi di vendita relativi alle procedure esecutive e concorsuali. I dati contenuti nel portale saranno caricati a cura dei creditori, dei DELEGATI ALLE VENDITE, degli organi delle procedure concorsuali e degli altri soggetti abilitati.

# IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

- Il portale è in esercizio dal 17 luglio 2017.
- A partire da tale data, su disposizione dell'autorità giudiziaria, è possibile procedere alla pubblicazione degli avvisi di vendita.
- Provvedimenti attuativi:
  - Le norme relative agli OBBLIGHI di pubblicazione sul PVP si applicano non prima che siano trascorsi 30 giorni dalla pubblicazione in G.U. delle specifiche tecniche.

# IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

- Provvedimenti attuativi:

- Con decreto del Ministro della Giustizia è accertata la piena funzionalità del PVP e che il portale è operativo a decorrere dalla sua pubblicazione nella G.U.
- La richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560 5 comma cpc, è formulata esclusivamente tramite il PVP a decorrere dal 90° giorno successivo alla pubblicazione in G.U. del decreto del Ministro Giustizia.

# IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

- Provvedimenti attuativi:

- La disposizione di cui all'art. 569 quarto comma cpc relativa alle vendite telematiche si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dal G. Es. o dal PROFESSIONISTA DELEGATO dopo il 90° giorno successivo alla pubblicazione in G. U. del decreto del Ministro della Giustizia.
- La pubblicazione dei provvedimenti attuativi era prevista non oltre il 30 09 2017.

