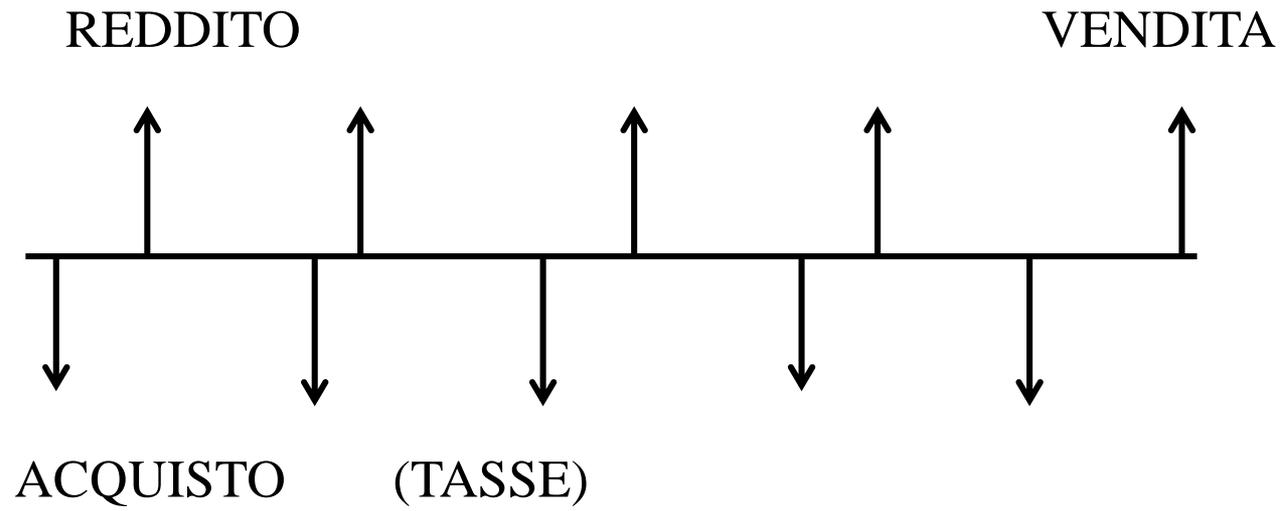


LA FISCALITA' IMMOBILIARE

Teresio Bosco



LA FISCALITA' IMMOBILIARE

L'IMPOSTA

Obbligazione pubblicistica indisponibile, di regola pecuniaria, derivante dalla legge, avente la funzione di costringere ciascun soggetto obbligato a partecipare, secondo un determinato indice di riparto, alla contribuzione alle pubbliche spese, secondo il principio posto dall'art. 53 Cost.



Imp. Dir.: IRPEF – IRPEG; IRAP

Imp. Indir.: IVA; REGISTRO; DOG.LI

LA TASSA

Prestazione pecuniaria coattiva, correlata ad un servizio pubblico o ad un'attività resa dall'Ente Pubblico.

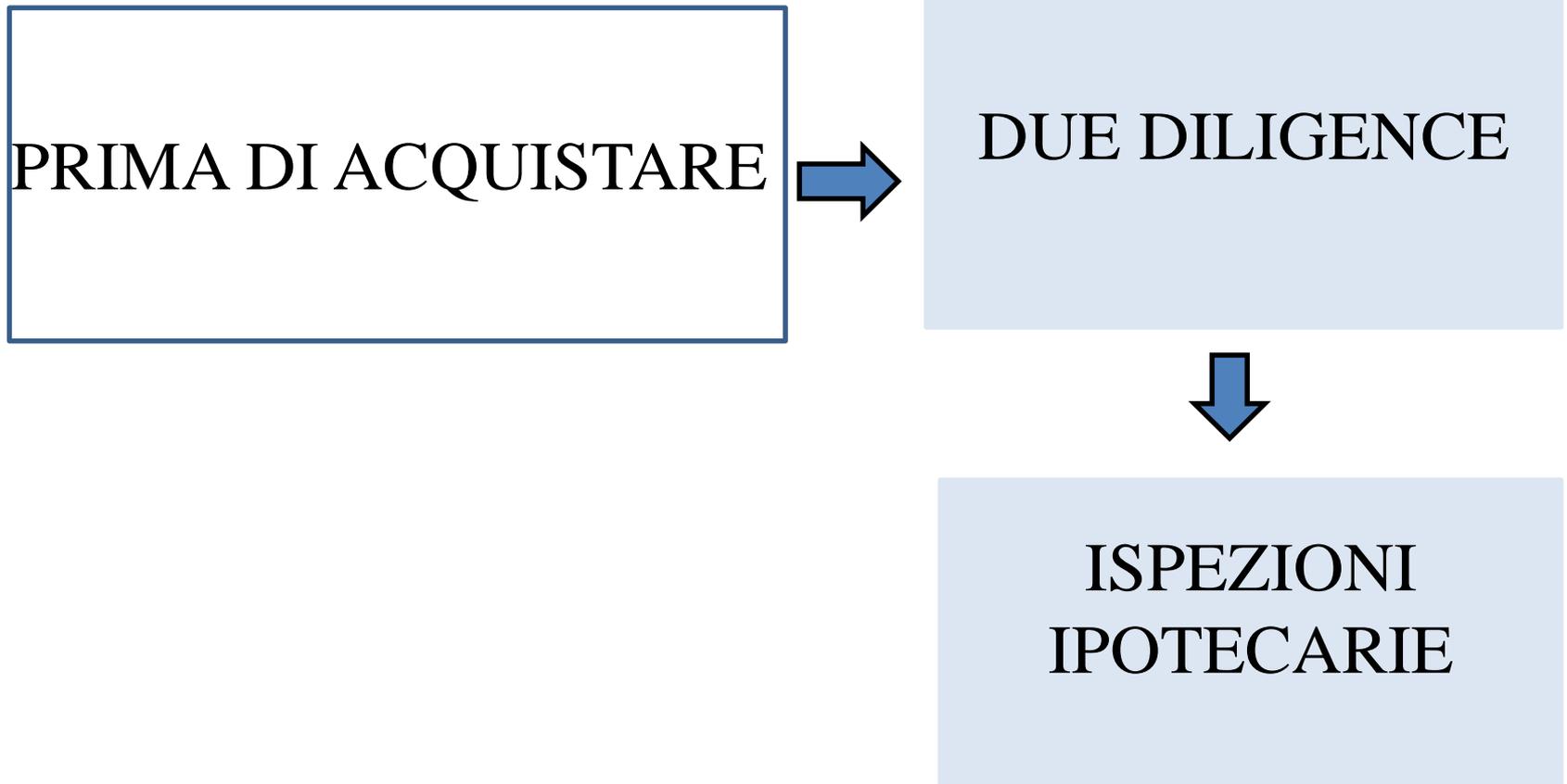


Tributi locali

FISCO E CASA

ACQUISTO E VENDITA

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA



FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

Contratto preliminare → (non trasferisce la proprietà) obbligo di registrazione → onere degli agenti immobiliari: i mediatori hanno l'obbligo di registrare i contratti stipulati a seguito della loro attività.



Termine per la registrazione: 20 gg. dalla sottoscrizione; 30 se si tratta di preliminare con notaio. Imposta di registro di € 200. Imposta di bollo: € 16 ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe.



Nel caso in cui sia dubbia la qualificazione o manchi, gli importi si considerano in acconto prezzo.



Se il preliminare prevede un pagamento: 0,50 % sulle somme previste a titolo di caparra confirmatoria; 3% sulle somme previste in acconto prezzo.

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

Contratto preliminare (trasferimento soggetto ad IVA):

-IVA su acconto (anticipazione del corrispettivo);

-Imposta di registro in misura fissa (€ 200);

-**Caparra confirmatoria** (nel caso in cui sia prevista): no IVA; imposta di registro proporzionale (0,50%)

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

Contratto preliminare e trascrizione:

- Intervento del notaio (costi?);
- Imposta di registro (3% sull'acconto del corrispettivo; si recupera);
- Imposta di bollo (€ 155);
- Imposta ipotecaria (€ 200);
- Tasse ipotecarie (€ 35)

Perché conviene?

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

Le imposte sull'acquisto:

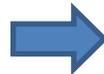
Se il venditore è un privato



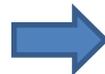
-imposta di registro del 9%
-imposta ipotecaria € 50
-imposta catastale € 50

Esente da IVA

Con imposta di registro al 9%,
ipotecaria e catastale di €50
ciascuna



Se il venditore è un'impresa



Soggetta a IVA → aliquota 10%,
22% per abitazioni di lusso,
imposta di registro, ipotecaria e
catastale sono di € 200 ciascuna

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

Vendita soggetta ad IVA (da parte dell'impresa costruttrice):
quando si tratta di fabbricati di nuova costruzione o soggetti ad interventi di recupero, ultimati nei 5 anni antecedenti dalla cessione (4%; 10%; 22%).

Vendita esente IVA (da parte dell'impresa costruttrice):

- 1) la vendita della nuova casa o della casa ristrutturata trascorsi 5 anni dall'ultimazione lavori; a meno che in quel caso il venditore scelga di sottoporre la cessione ad IVA;
- 2) la vendita di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali; a meno che il venditore scelga di sottoporre la cessione all'IVA.

In entrambi i casi: la scelta spetta al venditore, e va fatta nell'atto di vendita.

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	9%	50 €	50 €
Impresa, con vendita esente da Iva	NO	9%	50 €	50 €
Impresa, con vendita soggetta ad Iva	10/22%	200 €	200 €	200 €

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	2%	50 €	50 €
Impresa, con vendita esente da Iva	NO	2%	50 €	50 €
Impresa, con vendita soggetta ad Iva	4%	200 €	200 €	200 €

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

IN TUTTE LE COMPRAVENDITE A TITOLO ONEROSO.

Dichiarazione sostitutiva di notorietà da inserire nel rogito:

- modalità di pagamento;
- se per l'operazione si è fatto ricorso all'attività di mediazione; in caso affermativo indicare tutti i dati identificativi del mediatore;
- spese sostenute per l'attività di mediazione.

Sanzione: l'omissione, la falsa o l'incompleta dichiarazione comportano l'accertamento di valore sulla base dei parametri del “valore normale”.

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

TASSAZIONE. BASE DI CALCOLO:

In tutti i casi la base imponibile è il prezzo della cessione.

VENDITE SOGGETTE AD IVA: conta solo il prezzo di cessione.

FUORI CAMPO IVA: per le cessioni di fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze, per persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, l'acquirente "può decidere" di calcolare l'imposta di registro non sull'importo effettivo corrisposto, ma sulla base del "valore catastale del fabbricato" (**prezzo valore**)

E' una facoltà dell'acquirente, che ne deve fare richiesta al notaio rogante.

Si applica anche alle pertinenze.

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

VALORE CATASTALE:

rendita (rivalutata del 5 %) moltiplicata per i seguenti coefficienti:

- 110 per la prima casa e relative pertinenze

$$R \times 1,05 \times 110$$

- 120 per i fabbricati (non prima casa) appartenenti ai gruppi catastali A e C, tranne le categorie A/10 e C/1

$$R \times 1.05 \times 120$$

FISCO E CASA

**IL CRITERIO DEL
“PREZZO-VALORE”**

FISCO E CASA: PREZZO – VALORE

COS'E' IL PREZZO VALORE?

Una nuova modalità di tassazione introdotta dall'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266 (finanziaria per il 2008), successivamente modificata.

A partire dal 1 gennaio 2006 permette di regolare fiscalmente alcuni (non tutti) trasferimenti immobiliari sulla base del valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo effettivamente pattuito e indicato nell'atto.



FINALITA' DELLA NORMA: favorire la trasparenza della contrattazione immobiliare e l'equità del prelievo fiscale. Emersione dei valori reali delle compravendite.

FISCO E CASA: PREZZO – VALORE

A quali transazioni si può applicare?

Qualità soggettive (delle parti):

- 1) Cessioni soggette ad imposta di registro (escluse le cessioni soggette ad IVA);
- 2) Cessioni verso persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Qualità oggettive (del bene):

- 1) immobili ad uso abitativo e relative pertinenze (box, cantine) senza limitazione di numero ed anche se acquistate separatamente dal bene, purchè in atto risulti la destinazione pertinenziale;
- 2) immobili anche non “prima casa”, senza limitazioni di numero. La tassazione sarà fatta secondo aliquota ordinaria, non sulla base del valore catastale.

FISCO E CASA: PREZZO – VALORE

Quando si applica?

- 1) Agli atti traslativi del diritto di proprietà ed atti traslativi o costitutivi dei diritti reali parziali e di godimento;
- 2) Quando viene fatta richiesta dalla parte acquirente al notaio. Non occorrono formule particolari, va però inserita (preferibilmente) nel corso dell'atto.



CONDIZIONE ESSENZIALE

Nell'atto deve essere dichiarato l'intero prezzo pattuito.

Sanzione: imposte dovute sull'intero importo effettivo, + la sanzione amministrativa (dal 50 al 100 per cento) della differenza tra imposta dovuta e quella già applicata sul corrispettivo dichiarato.



FISCO E CASA: PREZZO – VALORE

Effetti positivi:

- nel caso di prelazione da parte di terzi emerge con certezza il prezzo corrisposto;
- nel caso di fallimento del venditore entro un anno dalla vendita, il curatore può revocare la vendita, e riappropriarsi del bene venduto, se il compratore conosceva lo stato di insolvenza del venditore, tranne che per gli immobili da adibirsi ad abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti/affini entro il terzo grado. In tal caso la revocatoria è esclusa se la vendita è effettuata “a giusto prezzo”;
- si previene il rischio di rescissione del contratto per lesione (art. 1447 ss Cod. Civ.);
- nel caso in cui il contratto si sciogla per eventuali vizi della cosa venduta, il diritto alla restituzione del corrispettivo è correlato all'importo dichiarato in atto.

FISCO E CASA: PREZZO – VALORE

Le conseguenze fiscali:

- 1) sugli interventi di recupero edilizio effettuati dal venditore, piena detrazione IRPEF;
- 2) Non si applicano le norme sull'accertamento induttivo ai fini dell'imposta sui redditi;
- 3) negli atti stipulati al di fuori delle condizioni del “prezzo valore”, ove non sia indicato nel contratto il prezzo reale, si applica una sanzione dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta. Il credito dello Stato è assistito da privilegio sull'immobile acquistato → Privilegio opponibile anche nei confronti dei terzi;
- 4) Maggior plusvalenza, in caso di rivendita dell'immobile acquistato dichiarando un prezzo inferiore a quello reale;
- 5) Sanzione conseguente alla infedele dichiarazione del prezzo con effetto sulla plusvalenza → accertamento per omessa o insufficiente dichiarazione dei redditi.

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

LE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

LE IMPOSTE CON LE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

Da privato o da impresa con
vendita esente IVA



- Imposta registro 2%
(minimo €1.000)
- Ipotecaria fissa € 50
- Catastale fissa € 50

Da impresa con vendita
soggetta IVA



- IVA al 4%
- Registro fissa € 200
- Ipotecaria € 200
- Catastale € 200

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA. REQUISITI (sono tre):

1) Tipologia dell'immobile:

- (non può essere abitazione di tipo signorile A/1, villa A/8 o castello/palazzo con evidenti pregi storici/artistici). Sono ammesse: A/2 (abitazioni di tipo civile), A/3 (abitazioni di tipo economico), A/4 (abitazioni di tipo popolare), A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), A/6 (abitazioni di tipo rurale), A/7 (abitazioni in villini), A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

2) Ubicazione:

- Nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la residenza, ovvero l'acquisisca entro 18 mesi dall'acquisto, con dichiarazione resa nell'atto di acquisto → conta la data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento (non è richiesta al personale delle Forze Armate e Forze di Polizia);



FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA . REQUISITI (segue):

- Nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- Nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività da cui dipende, nel caso in cui (il soggetto che acquista) sia trasferito all'estero per ragioni di lavoro;
- Sull'intero territorio nazionale nel caso di cittadino emigrato all'estero (iscritto all'AIRE), purchè sia la "prima casa" sul territorio nazionale.

3) Qualità soggettive:

- L'acquirente non può essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove è situato l'immobile da acquistare;
- Non può essere titolare, neppure per quote,, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.

Attenzione:

Ove all'atto di compravendita siano state omesse queste dichiarazioni è possibile rimediare mediante uno specifico atto integrativo, redatto nelle stesse forme giuridiche del precedente.

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA . Spettano inoltre:

- a) **acquisto di due appartamenti contigui** destinati a costituire un'unica unità abitativa, purchè l'abitazione trasformata conservi i requisiti;
- b) **coniugi (in regime di comunione dei beni)** ove uno solo possenga i requisiti soggettivi, il beneficio spetterà nella misura della metà;
- c) **titolari della nuda proprietà** di altro immobile nello stesso Comune, poiché il nudo proprietario **non ha il possesso** dell'immobile;
- d) **acquisto reiterato di quote** di proprietà dello stesso immobile;
- e) **acquisto per usucapione** (della proprietà per mezzo di sentenza dichiarativa dell'usucapione).

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

ATTI DI ACQUISTO AGEVOLATI:

- proprietà;
- nuda proprietà;
- usufrutto;
- diritto d'uso e di abitazione

PERTINENZE: Spetta l'agevolazione purchè le pertinenze siano destinate in modo durevole a servizio ed ornamento dell'abitazione principale, per il cui acquisto si è beneficiato della tassazione ridotta. Il beneficio spetta per le pertinenze classificate o classificabili nelle categorie C/2, C/6, C/7, ed è fruibile limitatamente ad una per ogni categoria catastale.

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA. DECADENZA:

- 1) mendacità delle dichiarazioni rese al fine di conseguire il beneficio;
- 2) mancato trasferimento della residenza nei tempi previsti;
- 3) vendita /donazione dell'immobile ante 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non si riacquisti un immobile da adibire **in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale**. (Corte Cost. 9 febb. 2009, secondo la quale trattasi di fattispecie diversa, no reiterazione dei benefici ma eccezione alla regola della decadenza) .

Attenzione: non è sufficiente un contratto preliminare. Perché?

Cosa succede nel caso in cui si perdano le agevolazioni? → obbligo di versare le tasse risparmiate oltre ad una sanzione pari al 30% dell'imposta.

Il termine per svolgere l'attività di accertamento e dichiarare la decadenza è triennale, e decorre dal momento in cui è accertabile la mendacità delle dichiarazioni rese in sede di registrazione, es. decorso il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza (entro tre anni va notificato l'avviso).

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

L'AGEVOLAZIONE NON DECADE (tre casi):

- a) Per vendita dell'immobile ante cinque anni + acquisto all'estero per trasferimento della residenza, semprechè sia possibile verificare che lo stesso è stato adibito a dimora abituale (attraverso idonei strumenti di cooperazione amministrativa);
- b) Per vendita dell'immobile + acquisto di terreno e costruzione di casa non di lusso da adibire ad abitazione principale. E' sufficiente che entro il termine (un anno) venga realizzato un rustico, con muri perimetrali e copertura;
- c) Nel caso in cui il mancato rispetto del termine sia dovuto a cause di forza maggiore (un sisma; ordinanza di inagibilità dell'immobile da parte del Sindaco). **Attenzione: non è tale la necessità di definire i rapporti con l'ex coniuge (Corte Cassazione).**

PARZIALE DECADENZA: nel caso di cessione della nuda proprietà/ o cessione parziale dell'immobile

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

DECADENZA DAL BENEFICIO (prima ipotesi):

Per mancato trasferimento della residenza entro il termine 18 mesi.

In che modo intervenire per evitare la sanzione:

- 1) Prima che sia decorso il termine → istanza di revoca della dichiarazione all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato chiedendo la riliquidazione dell'imposta.
- 2) Dopo il decorso del termine di 18 mesi, e pertanto verificatasi la decadenza, prima che gli venga notificato l'atto di liquidazione o l'avviso di accertamento, ravvedimento operoso. Anche in questo caso occorre un'istanza all'ufficio competente, con la quale si domanda riliquidazione e sanzione ridotta.

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

DECADENZA DAL BENEFICIO (seconda ipotesi):

Vendita prima che siano decorsi 5 anni.

In che modo intervenire per evitare la sanzione:

- 1) prima dell'anno → istanza di riliquidazione, se non vuole comprare;
- 2) dopo l'anno → ravvedimento operoso, con istanza, prima dell'accertamento.

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

RIACQUISTO E CREDITO D'IMPOSTA.

Quando si determina:

- Nel caso di cessione e riacquisto con i requisiti della “prima casa”; oppure nel caso in cui si effettui una permuta; oppure nel caso di appalto.

In che misura:

- Non può essere superiore all'imposta dovuta per il secondo acquisto.

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

Come può essere utilizzato:

- per compensare l'imposta di registro sul nuovo acquisto;
- in compensazione per imposte di registro, ipotecaria, catastale dovute su denunce ed atti successivi alla data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'IRPEF;
- in compensazione con altri tributi in sede di versamenti unitari con il mod. F24;

In sede di riacquisto è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà.

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

Non spetta:

- quando si è perso il beneficio in relazione al precedente acquisto;
- quando il precedente oppure il nuovo acquisto non ha i requisiti “prima casa”;
- quando si cede l’immobile acquistato col beneficio e si riacquista un altro fabbricato non a titolo oneroso.

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

NUOVE AGEVOLAZIONI per alloggi acquistati per la locazione (D. L. 12 settembre 2014 n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014 n. 164).

Chi ne può beneficiare:

Le persone fisiche che non esercitano attività commerciali.

Che vantaggio ricavano: → deduzione IRPEF.



FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

REQUISITI (oggettivi):

- 1) immobili di nuova costruzione, invenduti alla data del 12 novembre 2014, non appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9;
- 2) immobili oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo (art. 3 comma 1 lett. d) e c) d.p.r. 380/01);
- 3) l'unità immobiliare deve avere destinazione residenziale e non deve trovarsi in zona E, ovvero in zona per usi agricoli; deve trattarsi di immobile in classe energetica "A" o "B".



FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

REQUISITI (temporali):

- 1) acquisti effettuati nel periodo 01/01/2014 – 31/12/2017;
- 2) entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine lavori l'immobile dev'essere concesso in locazione;
- 3) la locazione dev'essere per 8 anni continuativi, ad un canone convenzionale. Se si interrompe prima, non per causa imputabile al locatore, non viene meno il beneficio se si stipula un nuovo contratto entro un anno;

REQUISITI (personali):

- 1) assenza di rapporti di parentela tra locatore e locatario entro il primo grado



FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

BENEFICI:

- deduzione (IRPEF) pari al 20% del prezzo d'acquisto risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di € 300.000, e degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle stesse unità immobiliari;
- da ripartire in 8 quote annuali di pari importo (a decorrere dalla locazione) non cumulabile con altre agevolazioni.

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA

Dopo l'acquisto



-Registrazione
-Nota di trascrizione e
iscrizione
-Voltura catastale

REDDITO
DELL'IMMOBILE



Mod. 730 / Modello unico
Maggior ammontare tra il
canone d'affitto ridotto forfett
del 5%, e la rendita catastale
rivalutata del 5%

TASSAZIONE
IMMOBILE



IUC: imposta unica comunale
(art. 1, comma 639 legge
147/013), include IMU, TARI
(tassa rifiuti) a carico
dell'utilizzatore e TASI



FISCO E CASA: TASSAZIONE

Art. 25 Tuir (D.P.R. 917/86):

Sono redditi fondiari quelli inerenti ai terreni e ai fabbricati situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto dei terreni o nel catasto edilizio urbano.

I redditi fondiari si distinguono in redditi dominicali dei terreni, redditi agrari e redditi dei fabbricati.

Art. 26: 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,

REDDITO DELL'IMMOBILE – ABIT. PRINCIPALE

Per abitazione principale si intende, ai fini IRPEF, quella nella quale il contribuente e i suoi familiari dimorano abitualmente.

Come si calcola la deduzione:

- Su una sola unità immobiliare;
- In relazione alla quota di possesso ed al periodo dell'anno;
- Anche ove si trasferisca la dimora (tipo casa di riposo), purchè la casa non venga locata.

FISCO E CASA: TASSAZIONE

REDDITO DELL'IMMOBILE AFFITTATO:

- Può fare cumulo → REGIME ORDINARIO
- Può essere separato → CEDOLARE SECCA



CEDOLARE SECCA:

- introdotta dal D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 (federalismo fiscale);
- regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione per finalità abitative degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze;
- il canone percepito non concorre più alla determinazione del reddito complessivo ai fini IRPEF; si tratta pertanto di imposta sostitutiva dell'IRPEF ed addizionali;
- aliquota pari al 21% o 10% a seconda dei contratti (15% dal 2018);
- esonera dal pagamento dell'imposta di registro e di bollo dovute per registrazione, risoluzione e proroghe contratti di locazione:
- il locatore deve rinunciare espressamente all'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione.



Soggetti interessati:

Tutte le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari locate ad uso abitativo;

NON ne possono usufruire le società (persone / capitali) nonché enti commerciali / non commerciali.

NON sono ammessi alla cedolare secca:

Contratti in capo a conduttori che agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa o di lavoro autonomo.



Tipologia di contratti:

- contratti di locazione di immobili ad uso abitativo (cat. catast A, escluso A10), locati esclusivamente con finalità di tipo abitativo;
- contratti conclusi con enti pubblici / enti privati non commerciali, ferma la destinazione degli immobili ad uso abitativo;
- contratti relativi ad immobili di più soggetti → spetta a ciascuno di questi la facoltà di aderire o meno alla cedolare secca

NON si applica:

- ai contratti relativi ad immobili che pur avendo i requisiti per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa;
- ai contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo;
- ai contratti di sublocazione ed ai contratti di locazione di immobili situati all'estero.

FISCO E CASA: TASSAZIONE

REDDITO DELL'IMMOBILE

LE DETRAZIONI:

- 1) compensi per agenti immobiliari sull'acquisto dell'immobile abitazione principale;
- 2) detrazione interessi su mutui;
- 3) detrazione per acquirenti ed assegnatari di immobili ristrutturati. Si deve trattare di interventi che abbiano interessato interi fabbricati.

IUC, TASI, TARI, IMU

I.U.C. (art. 1, comma 639 legge 147/013)

E' istituita l'imposta unica comunale (IUC). Essa si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La IUC si compone dell'imposta municipale propria (**IMU**), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (**TASI**), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (**TARI**), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

IUC, TASI, TARI, IMU

TASI: *tassa sui servizi indivisibili* (es. illuminazione strade, etc..).

Da chi è dovuta? Da chiunque possieda o detenga, a qualsiasi titolo, fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, aree scoperte ed aree edificabili, a qualsiasi uso adibite.

Soggetti passivi: i possessori ed i detentori, a qualsiasi titolo, dell'immobile (quando la detenzione sia durata più di sei mesi). L'occupante ne versa una parte, dal 10% al 30% a seconda di quanto stabilito dal regolamento comunale.

Base imponibile: è la stessa dell'IMU (rendita catastale rivalutata del 5%(1,05), moltiplicato per il coefficiente relativo all'immobile, sul quale importo si va poi ad applicare l'aliquota stabilita dal Comune. Aliquota base dell'1 x 1000, quella max al 2,5 x 1000 (o 3,3 nel caso in cui il comune abbia introdotto detrazioni per le famiglie meno abbienti).

IUC, TASI, TARI, IMU

- **TARI: taxa rifiuti urbani** (sostituisce la TARES, TARSU e TIA) (art.1, comma 641, della legge 147/013).
- **Da chi è dovuta?** Da chiunque possieda o detenga, a qualsiasi titolo, locali/aree scoperte, suscettibili di produrre rifiuti urbani (Regolamento comunale di disciplina);
- **Soggetti passivi:** possessori e detentori, a qualsiasi titolo, dell'immobile.
- **Esenzioni: possono essere previste dal regolamento comunale.** (I) abit. con unico occupante; (II) abit. per uso stagionale; locali ed aree non ad uso continuativo; (III) abit di soggetti residenti all'estero per più di sei mesi; (IV) fabbric rurali ad uso abitativo.
Obbligo di copertura dei costi di investimento ed esercizio.
- **Base imponibile:** è pari alla superficie calpestabile delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e delle aree (**Criterio suppletivo:** 80% della superficie catastale, determinata ai sensi DPR 138/98).

IUC, TASI, TARI, IMU

IMU (istituita dal decreto sul federalismo fiscale municipale, D. Lgs. 23/011, inglobata nella IUC dalla legge di stabilità 2014 (L. 147/013)).

Sostituisce per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e relative addizionali dovute in riferimento ai redditi fondiari relativi ai beni (terreni o fabbricati) non locati nonché l'ICI.

Chi ne beneficia? Il gettito va ai Comuni, salvo che per gli immobili ad uso produttivo, classificati nel gruppo catastale "D" (immobili a destinazione speciale).

IUC, TASI, TARI, IMU

IMU segue.

Soggetti passivi:

- proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati;
- titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- ex coniuge affidatario della casa coniugale;
- il locatario in locazione finanziaria.



IUC, TASI, TARI, IMU

IMU (segue)

Immobili colpiti:

1. i fabbricati, compresa l'area di pertinenza. L'obbligo di imposta sorge dalla data di ultimazione dei lavori, ovvero dalla data di utilizzazione, se antecedente. Però sono esclusi i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa alla vendita se non locati o venduti entro tre anni dall'ultimazione dei lavori;
2. i terreni agricoli (terreni coltivati) ed i terreni incolti;
3. Le aree edificabili. Sono considerate tali le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale del Comune, anche se non ancora approvato dalla Regione, ed indipendentemente dall'adozione degli strumenti attuativi.

IUC, TASI, TARI, IMU

IMU segue

BASE IMPONIBILE (fabbricati)

E' costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi art. 5, commi 1, 3, 5, e 6 D. Lgs. n. 504/92, e dall'art. 13 commi 4 e 5 D. L. 201/011.

Dal 2014: non è più dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione di quelle di lusso (A/1, A/8, A/9).

-Altri fabbricati:

-Rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per coefficienti diversi (da verificare)

-Terreni agricoli:

-L'aliquota è fissata dal Comune, variabile dal 4,6/1000 al 10,6/1000. si applica sul valore catastale rivalutato con coefficiente del 25% e moltiplicatore di 135.



IUC, TASI, TARI, IMU

IMU segue

Aree fabbricabili:

Art. 5 comma 5 D. Lgs. 504/92.

Il valore è costituito dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita delle aree con analoghe caratteristiche.

FISCO E CASA

LA TASSAZIONE (A SEGUITO) DELLA VENDITA (LA PLUSVALENZA)

FISCO E CASA: LA PLUSVALENZA

IMPOSTE SULLA VENDITA

PLUSVALENZA: colpisce la differenza (se positiva) tra il prezzo d'acquisto (o costo di costruzione dell'immobile) e l'incasso realizzato dalla vendita.

Nel caso in cui l'immobile sia acquistato o costruito da non più di 5 anni → la plusvalenza è considerata un reddito appartenente alla categoria “redditi diversi” → normali aliquote IRPEF (minima 23%)



Sistema alternativo di tassazione, mediante applicazione di una imposta sostitutiva pari al 20%. In questo caso la richiesta di applicazione dell'imposta sostitutiva va fatta al notaio da parte del venditore

FISCO E CASA: LA PLUSVALENZA

La (tassazione della) plusvalenza (artt. 67 e 68 del testo unico delle imposte sui redditi):

- Opera in alcuni casi di vendita di fabbricati o terreni agricoli;
- Opera sempre nella vendita di terreni edificabili;

NON ESISTE altra tassazione per il venditore.

Per il venditore: non v'è alcuna ragione plausibile di simulare/celare il prezzo reale, perchè non è soggetto ad alcuna tassazione.

Per l'acquirente: nella maggior parte dei casi, non ha più motivo di occultare parte del prezzo pagato, specie a seguito dell'introduzione del "prezzo valore" (primo gennaio 2006).

FISCO E CASA: LA PLUSVALENZA

REGOLA GENERALE:

Cessione a titolo oneroso di Immobili acquistati o costruiti da meno di 5 anni:

E' tassata la plusvalenza in capo al venditore.

Cessione a titolo oneroso di terreni edificabili: se dà luogo a una plusvalenza, è sempre tassata, anche dopo cinque anni dall'acquisto e anche se l'acquisto è avvenuto per successione o donazione. Non sono previste eccezioni.

ESENZIONI:

- Immobili pervenuti per successione/usucapione;
- Immobili oggetto di donazione, se con riferimento alla persona che ha donato l'immobile sono trascorsi 5 anni dall'acquisto o costruzione;
- Le unità immobiliari urbane, che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o costruzione) e la cessione, siano state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi famigliari.

In questi casi la plusvalenza non è tassabile.

FISCO E CASA: LA PLUSVALENZA

Come si calcola?

Come differenza tra il prezzo di vendita e il costo fiscalmente riconosciuto. Tra i costi fiscalmente riconosciuti rientrano le imposte pagate sull'acquisto (i), le spese notarili per l'atto di acquisto (ii), gli eventuali oneri di urbanizzazione sostenuti (iii).

Il costo fiscalmente riconosciuto del terreno edificabile corrisponde:

- in caso di acquisto a titolo oneroso, al prezzo di acquisto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene e rivalutato in base all'indice Istat;
- in caso di acquisto a titolo gratuito, al valore dichiarato nella denuncia di successione o nell'atto di donazione (o successivamente accertato dal fisco), aumentato di ogni altro costo inerente al bene e rivalutato in base all'indice Istat;
- in caso di rideterminazione del valore con pagamento dell'imposta sostitutiva del 4% nei termini previsti dalla legge, al valore di perizia, aumentato della spesa sostenuta per la redazione della stessa.

FISCO E CASA: LA PLUSVALENZA

Le imposte per chi vende **Terreni edificabili**

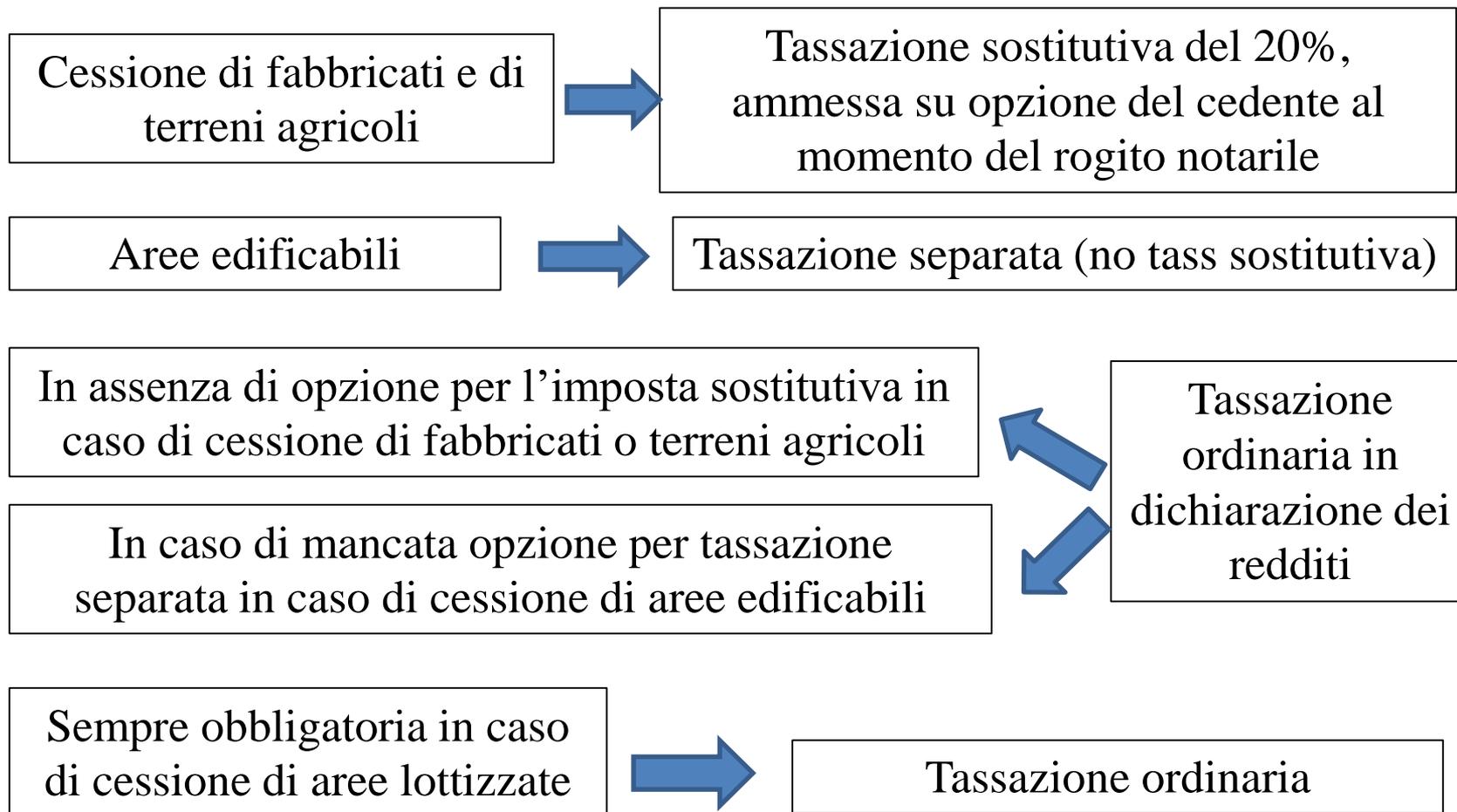
Va scontata la rivalutazione in base alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, in modo di annullare gli effetti dell'inflazione. Anche nel caso di terreno pervenuto all'attuale venditore per successione o donazione (circolare 6 novembre 2002 n. 81 dell'Agenzia Entrate, in seguito a Corte Costit., sentenza n. 328/2002).

La plusvalenza deve essere inserita nella dichiarazione dei redditi del venditore, ed è soggetta a tassazione separata, a meno che il contribuente richieda la tassazione ordinaria. Non è più prevista la possibilità di chiedere al notaio l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20%.

FISCO E CASA: LA PLUSVALENZA

Quadro riassuntivo.

Modalità di tassazione della plusvalenza:



FISCO E CASA: LA PLUSVALENZA

Fabbricati in corso di costruzione.

Si fa riferimento alla risoluzione 23/E/2009 dell'Agenzia Entrate.

Conta il momento di "venuta ad esistenza del bene", che per l'Agenzia delle entrate coincide con il completamento del rustico, comprensivo dei muri perimetrali delle singole unità immobiliari e della copertura.

Per stabilire se la plusvalenza è tassabile o meno, occorre dunque prestare attenzione allo stato dell'immobile in corso di costruzione nel momento in cui avviene la vendita.

Se si tratta di un fabbricato già venuto ad esistenza, si applicano le regole dettate per i fabbricati, cioè la plusvalenza è tassabile solo se la vendita avviene entro cinque anni dalla venuta ad esistenza del fabbricato. Conta la data di accatastamento, sia pure provvisorio, nel Catasto Fabbricati (come fabbricato in corso di costruzione).

Se invece il manufatto non può ancora essere considerato, ai fini fiscali, come un fabbricato, si applicano le regole sulla vendita di terreni edificabili, secondo le quali la plusvalenza è sempre tassata, senza limiti di tempo.

FISCO E CASA: LA PLUSVALENZA

In pratica, la possibilità di vendere un fabbricato in corso di costruzione senza pagare imposte sulla plusvalenza viene limitata all'ipotesi del fabbricato venuto ad esistenza da più di cinque anni, e quindi alle situazioni eccezionali in cui i lavori di costruzione sono stati interrotti, per qualche motivo, dopo la realizzazione del rustico, comprensivo dei muri perimetrali delle singole unità, e il completamento della copertura.

Ricordiamo infine che la qualificazione dell'immobile venduto come fabbricato o come terreno edificabile incide anche sulla possibilità o meno di pagare l'imposta sostitutiva delle ordinarie imposte sui redditi nella misura del 20%, al momento dell'atto di vendita.

FISCO E CASA: LA PLUSVALENZA

Terreni oggetto di lottizzazione o fabbricati ivi costruiti.

Terreni oggetto di lottizzazione o dei fabbricati costruiti sugli stessi (cessione): la plusvalenza è sempre tassata, anche se la vendita avviene dopo cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione e anche se l'acquisto è avvenuto per successione o donazione.

Non sono previste eccezioni.

Lottizzazione: qualsiasi utilizzazione del suolo che preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici, e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalle previsioni del piano regolatore. Il semplice frazionamento dei terreni non è considerato lottizzazione.



FISCO E CASA: LA PLUSVALENZA

Terreni oggetto di lottizzazione o fabbricati ivi costruiti.

Quale data di inizio della lottizzazione viene di solito presa in considerazione quella dell'approvazione del piano da parte del Comune.

Tra i costi inerenti al bene rientrano le imposte pagate sull'acquisto, le spese notarili per l'atto di acquisto (risultanti dalla fattura del notaio), le spese relative alle opere di lottizzazione e, in caso di cessione dei fabbricati, i costi di costruzione.

FISCO E CASA: LA PLUSVALENZA

La rideterminazione del valore di terreni e partecipazioni

La Legge di Stabilità 2015 – L. n.190 del 23 dicembre 2014 – all’art.1, co. 626-627, ha previsto la riapertura (per la dodicesima volta) dei termini per rideterminare il valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e delle partecipazioni in società non quotate posseduti da persone fisiche per operazioni estranee all’attività di impresa, società semplici, società ed enti ad esse equiparate di cui all’art.5 Tuir, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell’esercizio di impresa commerciale e soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia, sulla falsariga dei provvedimenti precedenti che, in sostanza, hanno reso stabile quello originario, risalente agli articoli 5 e 7 della Legge Finanziaria per il 2002 e che, ancora oggi, rappresentano la normativa di riferimento.

Va, inoltre, tenuto conto in questa rivalutazione anche quanto stabilito dall’art. 7 del D.L. n.70/11 e cioè la possibilità di compensare l’imposta sostitutiva assoluta con le precedenti rivalutazioni.

Il 30 giugno 2015 era l’ultimo termine entro il quale redigere e giurare la perizia di stima, nonché versare l’imposta sostitutiva o la prima rata della stessa (nel caso in cui si fosse optato per il pagamento rateale)

FISCO E CASA
LA VERIFICA FISCALE
(I[^] parte)

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Regole generali concernenti l'attività di verifica fiscale dell'Amministrazione finanziaria.

Tipo di controllo	A quali dichiarazioni si applica	In cosa consiste
Controllo automatico	A tutte le dichiarazioni presentate	Procedura automatizzata di liquidazione di imposte, contributi, premi e rimborsi, sulla base dei dati e degli elementi direttamente desumibili dalle dichiarazioni e di quelli risultanti nell'Anagrafe tributaria
Controllo formale	Alle dichiarazioni selezionate a livello centrale in base a criteri fondati sull'analisi del rischio	Riscontro dei dati indicati nella dichiarazione con i documenti
Controllo di merito	Selezioni discrezionalmente effettuate dall'Amministrazione finanziaria	In accessi, ispezioni o verifiche presso i contribuenti, oppure mediante questionario con la convocazione del contribuente presso l'Ufficio

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

ATTI DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA

1) LE COMUNICAZIONI.

Non sono veri e propri atti impositivi, ma svolgono una funzione informativa.

Sono emesse a seguito di controllo (automatico/formale/di merito), e possono essere:

- di regolarità (inviata al domicilio fiscale del contribuente/agli intermediari → causale ENTRATEL);
- di irregolarità. In questo caso viene inviata una raccomandata al domicilio fiscale del contribuente/all'intermediario via ENTRATEL.

Le comunicazioni non sono impugnabili autonomamente dinanzi alle Commissioni Tributarie.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Che fare quando il contribuente è d'accordo con la comunicazione.

1) Ove si tratti di comunicazione emessa a seguito di controllo automatico:

-può regolarizzare la posizione pagando quanto deve, oltre ad una sanzione ridotta. La regolarizzazione deve avvenire entro 30 gg. dal ricevimento della prima comunicazione. Si effettua pagando l'imposta dovuta, gli interessi e la sanzione, ridotta ad 1/3 di quella ordinariamente prevista nella misura del 30%.

2) Ove si tratti di comunicazione emessa a seguito di controllo formale:

- Come sopra, ovvero la regolarizzazione deve avvenire entro 30 gg. dal ricevimento della prima comunicazione. La sanzione è ridotta a 2/3 di quella ordinaria del 30%.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Che fare quando il contribuente non è d'accordo con la comunicazione.

- 1) Ove si tratti di comunicazione emessa a seguito di controllo automatico, può rivolgersi:
 - presso qualsiasi Ufficio dell' Agenzia delle Entrate;
 - al Centro di assistenza multicanale (tel. 848.800.444);
 - al servizio "Civis", se abilitato a Fisconline, oppure utilizzare il servizio pec.
- 2) Ove si tratti di comunicazione emessa a seguito di controllo formale, va segnalato all'ufficio di competenza, ovvero quello che ha emesso la comunicazione, oppure attraverso il canale "Civis" i dati o elementi non considerati.

Se l'ufficio accoglie le osservazioni e provvede alla rettifica (totale o parziale), il contribuente riceverà un nuovo modello, ed usufruirà della riduzione della sanzione (se vi è ancora sanzione) versando entro 30 gg.. Dopo quel termine l'ufficio intraprenderà il procedimento ordinario di riscossione , per il recupero dell'imposta, degli interessi e della sanzione, in misura piena.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Sistema di accertamento e di riscossione: fondato sulla *dichiarazione* della parte, e sul principio di autodeterminazione dell'imposta.

Avviso di accertamento: è l'atto attraverso il quale l'Amm. Finanz. rettifica in aumento la dichiarazione del contribuente, ovvero nel caso di totale omissione, determina di propria iniziativa il reddito imponibile.

Caratteristiche:

- Provvedimento amministrativo;
- Unilaterale (in quanto produttivo di effetti ex se, indipendentemente dalla volontà del destinatario);
- Recettizio (va notificato);
- Esecutivo



FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Strumento rimodellato dall'art. 29 D.L. n. 78/2010 convertito, che ha introdotto nuove regole per l'incasso delle somme contenute negli Avvisi emessi dal 1° ottobre 2011 (per imposte sui redditi e relative addizionali, IRAP, IVA, ritenute e delle imposte sostitutive, relativamente al periodo di imposta in corso alla data del 31 dicembre 2007).

Attribuzione di efficacia esecutiva. Principali caratteristiche:

- Deve contenere l'intimazione ad adempiere, entro il termine di presentazione del ricorso alla Commissione Tributaria (ordinariamente 60 giorni dalla notifica), e quindi di provvedere al pagamento dell'importo indicato, ovvero un terzo degli ammontari corrispondenti agli imponibili o maggiori imponibili accertati, nel caso in cui si proponga ricorso;
- Diventa esecutivo dopo 60 giorni dalla notifica;
- Deve riportare l'avvertimento che, trascorsi 30 giorni dal termine ultimo per il pagamento, la riscossione delle somme richieste sarà affidata agli agenti di riscossione.

In pratica, secondo questa procedura non è più prevista la notifica della cartella.



FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Decorsi i 30 gg, l'Ufficio accertatore affida all'Agente della riscossione l'esazione coattiva delle somme pretese.

Dalla data di affidamento all'Agente della riscossione, l'esecuzione forzata è comunque sospesa per legge per un periodo di 180 giorni.

A parte le attività cautelari e conservative che l'Agenzia della riscossione può porre in atto, questi avverte il debitore di avere preso in carico le somme per la riscossione, per mezzo di una raccomandata semplice.

Gli agenti della riscossione dovranno, in ogni caso, avviare l'espropriazione forzata, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

LE SANZIONI TRIBUTARIE

La violazione degli adempimenti fiscali è di norma sanzionata con una somma di denaro. Nei casi più gravi può aversi responsabilità penale.

L'Amministrazione procede attraverso un **ATTO DI CONTESTAZIONE**.

L'atto di contestazione deve indicare, a pena di nullità:

- i fatti attribuiti al trasgressore;
- gli elementi di prova;
- le norme applicate;
- i criteri per la determinazione delle sanzioni e la loro entità;
- l'indicazione dei minimi edittali previsti dalla legge per le singole violazioni



FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

LE SANZIONI TRIBUTARIE

(segue)

Entro il termine previsto per proporre ricorso, il contribuente (e gli obbligati in solido) può definire con il pagamento di 1/3 della sanzione indicata nell'atto.

In alternativa, entro lo stesso termine, il contribuente può presentare deduzioni difensive. In mancanza, l'atto di contestazione si considera provvedimento di irrogazione, impugnabile in Commissione Tributaria.

L'impugnazione immediata non è ammessa e se proposta diviene improcedibile, quando si presentino deduzioni difensive → l'atto di contestazione cambia natura a seconda del comportamento del contribuente.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

LE SANZIONI TRIBUTARIE

(segue)

L'atto di contestazione deve inoltre contenere:

- l'invito al pagamento delle somme dovute nel termine di 60 gg dalla sua notificazione;
- l'invito a produrre, nello stesso termine, le deduzioni difensive;
- l'indicazione dell'organo al quale proporre impugnazione.

Se vengono proposte deduzioni difensive, l'Ufficio avrà, dal momento della presentazione, un anno di tempo per assumere l'atto motivato di irrogazione delle sanzioni, prendendo però posizione in ordine alle deduzioni.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

SANZIONE ACCESSORIA PER I PROFESSIONISTI

Introdotta recentemente (art. 2 d.l. 138/2011) per i professionisti iscritti in albi o ordini professionali che violano l'obbligo di emissione del documento che certifica i corrispettivi.

Sanzione: sospensione dell'iscrizione all'albo o ordine, per un periodo da tre giorni a un mese, quando sono state contestate, nel corso di 5 anni, quattro distinte violazioni dell'obbligo di emettere il documento certificativo dei corrispettivi, compiute in giorni diversi. In caso di recidiva la sospensione va da 15 giorni a 6 mesi.

Il provvedimento di sospensione è immediatamente esecutivo e il relativo atto è comunicato all'ordine professionale o al soggetto competente alla tenuta dell'albo.

Nel caso di studi associati la sanzione dev'essere disposta nei confronti di tutti gli associati.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

I principali reati tributari sono connessi alle dichiarazioni fiscali e agli inadempimenti contabili e documentali, e sono disciplinati dal decreto legislativo n. 74/2000.

I reati più caratteristici sono:

- la dichiarazione fraudolenta (utilizzo di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti, o avvalendosi di raggiri);
- la dichiarazione infedele (mancato riporto di elementi attivi di ammontare particolarmente rilevante);
- la dichiarazione omessa (si configura solo se si supera la soglia di punibilità);
- l'occultamento o la distruzione di documenti contabili;

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

SANZIONI PENALI

- l'omesso versamento di ritenute certificate o dell'Iva dovuta, per un ammontare superiore ad €. 50.000,00;
- La sottrazione fraudolenta al pagamento di imposte (compimento di atti idonei a rendere inefficace la procedura di riscossione coattiva, quali una vendita a un soggetto terzo;
- l'utilizzazione in compensazione di crediti non spettanti o inesistenti, quando l'ammontare eccede €. 50.000,00 per ciascun periodo di imposta.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Fase della riscossione.

L'Agenzia delle Entrate svolge l'attività di riscossione nazionale di tributi tramite la società per azioni "Equitalia" presente su tutto il territorio nazionale, che tre "Agenti della riscossione" (Equitalia, Nord, Equitalia Centro, Equitalia Sud).

IL RUOLO:

Le somme che risultano dovute a seguito dei controlli, di qualsiasi tipo (es. multe), e degli accertamenti effettuati dall'Amministrazione, vengono iscritte a ruolo. Il ruolo altro non è che un elenco, formato dall'ente impositore, contenente i debitori e le somme da essi dovute.

Il ruolo viene trasmesso agli Agenti della riscossione, che provvedono alle seguenti operazioni:

- predisposizione e notifica delle cartelle;
- riscossione delle somme e riversamento nelle casse dello Stato e degli altri enti impositori;
- avvio dell'esecuzione forzata, in caso di mancato pagamento.



FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

STRUMENTI DELLA RISCOSSIONE:

- fermo amministrativo (o ganasce fiscali);
- ipoteca sui beni immobili (solo nel caso in cui l'importo complessivo del credito per cui si procede non sia inferiore ad € 20.000);
- pignoramento mobiliare presso terzi;
- espropriazione forzata di bene immobile.



Pignoramento: atto iniziale della procedura esecutiva

- mobiliare
- immobiliare
- o di crediti verso terzi.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Come funziona la procedura di recupero.

- Notifica della cartella di pagamento da parte dell'Agente di riscossione → anche per raccomandata; dalla cartella di pagamento si traggono alcune informazioni essenziali (descrizione degli addebiti; istruzioni sulle modalità di pagamento; invito a pagare entro 60 gg.; indicazioni per l'eventuale proposizione del ricorso).
- Nel caso di mancato pagamento l'Agente della riscossione può avviare azioni cautelari o conservative, oltre alla procedura di riscossione coattiva, su tutti i beni del debitore e dei suoi coobbligati (es. fermo amministrativo di beni mobili registrati).



FISCO E CASA

**CONTENZIOSO E
STRUMENTI ALTERNATIVI**

FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

Riscossione coattiva e recupero forzoso.

Avviene con l'utilizzo dei seguenti strumenti:

IL RAVVEDIMENTO

Viene altrimenti definito “ravvedimento operoso” nel senso che presuppone una attivazione da parte del contribuente diretta a regolarizzare omissioni e irregolarità, beneficiando della riduzione delle sanzioni amministrative ordinarie.

QUANDO E' CONSENTITO:

- finchè la violazione non è stata constatata dall'Ufficio o ente impositore e notificato all'autore;
- (in certi casi) non sono iniziati accessi, ispezioni o verifiche
- finchè non sono iniziate altre attività amministrative di accertamento, formalmente comunicate agli interessati.

FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

LA REMISSIONE IN BONIS

Si tratta di una forma particolare di ravvedimento operoso.

Permette al contribuente di rimediare a dimenticanze riguardanti comunicazioni o adempimenti formali omessi alle scadenze previste, evitando di perdere la possibilità di fruire di benefici fiscali o di regimi opzionali.

CONDIZIONI:

- la violazione non deve essere stata contestata;
- il contribuente deve possedere i requisiti sostanziali previsti per usufruire del beneficio cui aspira;
- osserva il termine (tardivo) della prima dichiarazione dei redditi utile;
- versa una sanzione ridotta di € 258.

FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

ISTITUTI DEFLATTIVI DEL CONTENZIOSO

Autotutela: per far rilevare un errore dell'Amministrazione e ottenerne la correzione

Acquiescenza: per definire un atto e pagare sanzioni ridotte (sanzioni - 1/3)

Adesione all'invito al “contraddittorio” e ai “processi verbali di constatazione”: per definire la propria posizione fiscale ancor prima di ricevere un accertamento e usufruire di un notevole risparmio sulle sanzioni (sanzioni - 1/3)

Accertamento con adesione: per concordare le imposte dovute e ottenere la riduzione delle sanzioni (sanzioni - 1/3)

Conciliazione giudiziale: per porre fine a un contenzioso aperto e avere uno sconto sulle sanzioni (sanzioni – 40%)

FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

Acquiescenza: nel caso di avvisi di accertamento fondati su dati e valutazioni difficilmente contestabili. L'acquiescenza comporta l'accettazione dell'atto, con riduzione delle sanzioni di 1/3.

Versamenti:

Le somme dovute a seguito di acquiescenza si versano, in unica soluzione o in forma rateale, presso banche, poste o agenti della riscossione (utilizzando il mod. F23 + imposta di registro o altri tributi indiretti) o il mod. F24 (per imposte sui redditi, imposte sostitutive, Irap, IVA e imposta sugli intrattenimenti).

Il pagamento rateale prevede 8 rate trimestrali di pari importo oppure, se l'importo supera €51.645,69, 12 rate.

Per il pagamento rateale non è più previsto l'obbligo di prestare garanzia.

FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

Adesione ai processi verbali di constatazione:

Consente al contribuente di definire il proprio rapporto tributario sulla base dei rilievi e dei contenuti dell'atto ricevuto.

Sono definibili con adesione i processi verbali di constatazione che:

- Consentono l'emissione di un accertamento parziale;
- Contengono la constatazione di violazioni “sostanziali” con riferimento esclusivamente alla normativa in materia di imposte sui redditi, Irap, IVA.



FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

Gli accertamenti parziali (art. 41 bis D.P.R. 680/73 e 54, 4 comma, D.P.R. 633/72) sono atti che l' Agenzia delle Entrate può emettere per accertare redditi non dichiarati o maggiori redditi imponibili, sulla base dei dati dell'Anagrafe tributaria o di segnalazioni effettuate dalla direzione centrale Accertamento, da una direzione regionale o da un ufficio della stessa Agenzia o di altre Agenzie fiscali, della Guardia di Finanza, da pubbliche amministrazioni o da enti pubblici.

FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

Adesione ai contenuti dell'invito al contraddittorio:

Si applica in materia sia di imposte dirette e IVA sia di altre imposte indirette (registro, successioni, donazioni, ecc.).

Il contribuente accetta i contenuti di un invito al contraddittorio o di un invito a comparire, in cui sono indicati la pretesa fiscale e i motivi che l'hanno determinata. L'assenso va manifestato ed il pagamento effettuato entro il 15esimo giorno antecedente la data fissata per la comparizione.

FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

Accertamento con adesione:

Consente al contribuente di definire in contraddittorio con l'ufficio le maggiori imposte dovute ed evitare, in tal modo, l'insorgere di una lite tributaria.

Si tratta sostanzialmente di un accordo tra contribuente e ufficio che può essere raggiunto sia prima dell'emissione di un avviso di accertamento, sia dopo, semprechè il contribuente non presenti ricorso al giudice tributario.



FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

Come si presenta:

Il contribuente nei cui confronti sono stati effettuati accessi, ispezioni o verifiche, può avviare la procedura, presentando una domanda in carta libera per chiedere all'ufficio di formulare una proposta di accertamento.

Perfezionamento dell'adesione:

Il raggiungimento o meno dell'accordo avviene in contraddittorio, direttamente con il contribuente oppure con un suo rappresentante / procuratore munito di procura speciale.

FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

Reclamo e proposta di mediazione:

Dal 1 aprile 2012 è stato introdotto nel processo tributario il nuovo istituto del “reclamo”, il cui obiettivo è di trovare un accordo con il Fisco ed evitare il ricorso al Giudice.

Riguarda esclusivamente le controversie di valore non superiore ad € 20.000 relative a tutti gli atti impugnabili emessi dall’Agenzia delle Entrate e notificati a partire dal 1 aprile 2012.

FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

Conciliazione giudiziale:

E' lo strumento attraverso il quale si può dirimere un contenzioso aperto con il fisco. Si applica a tutte le controversie per le quali hanno giurisdizione le Commissioni Tributarie; tuttavia può avere luogo solo di fronte alle Commissioni Provinciali (primo grado) e non oltre la prima udienza.

Può essere realizzata sia in udienza che fuori udienza.

FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

Il ricorso tributario:

Per tutte le liti tributarie esistono due gradi di giudizio di merito, più un terzo grado (Corte di Cassazione) di diritto:

- in primo grado, dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale territorialmente competente, si può ricorrere contro gli atti emessi dalle Agenzie, dalle Dogane, dal Territorio, dagli Enti locali e contro le cartelle di pagamento e i provvedimenti emessi dagli Agenti della riscossione;
- in appello, dinanzi alla Commissione Tributaria Regionale, si può proporre impugnazione per le sentenze emesse dalle Commissioni Tributarie Provinciali.

FISCO E CASA: CONTENZIOSO E STRUMENTI ALTERNATIVI

Il ricorso per Cassazione:

Le sentenze pronunciate in grado di appello possono essere impugnate con ricorso per Cassazione solo per i seguenti motivi:

- motivi attinenti alla giurisdizione;
- motivi inerenti alla competenza (salvo il regolamento di competenza, quando è obbligatorio);
- motivi inerenti alla violazione o falsa applicazione di norme di diritto;
- nullità della sentenza o del procedimento;
- omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.

FISCO E CASA

LA VERIFICA FISCALE

(II[^] parte)

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Il criterio del “valore normale” (dei fabbricati).

Rappresenta il criterio base dell’Agenzia delle Entrate per la verifica della congruità dell’importo indicato dalle parti nelle singole transazioni immobiliari.

Presupposto normativo:

Art. 54, comma 2, D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (istituzione dell’IVA) a mente del quale: *“Le omissioni e le false o inesatte indicazioni possono essere indirettamente desunte.....o anche sulla base di presunzioni semplici, purchè queste siano gravi, precise, concordanti”*.

La stessa regola di valutazione è ribadita dall’art. 39 D.P.R. 29 settembre 1973 n. 600 (Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi), comma 1, lett. d) ultima parte.



FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Cosa sono e come operano le presunzioni:

Libro VI: Della tutela dei diritti

Titolo II: Delle prove

Capo IV: Delle presunzioni

Art. 2727 cod. civ.: le presunzioni sono le conseguenze che la legge o il giudice trae da un fatto noto per risalire ad un fatto ignorato (art. 115 cod. proc. civ.).

PRESUNZIONI LEGALI (ASSOLUTE E RELATIVE)

Art. 2728 cod. civ.: le presunzioni legali dispensano da qualunque prova coloro a favore dei quali esse sono stabilite.

Contro le presunzioni sul fondamento delle quali la legge dichiara nulli certi atti o non ammette l'azione in giudizio non può essere data prova contraria, salvo che questa sia consentita dalla legge stessa.



FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Norma che si pone in rapporto (di esclusione) con il principio del libero convincimento del giudice (art. 116 cod. proc. civ.): non ammettono pertanto la libera valutazione da parte del giudice.

A meno che la parte contro cui gioca la presunzione fornisca la prova contraria.

Se invece ricorrono presunzioni assolute non è ammessa la prova contraria, per cui il fatto deve ritenersi definitivamente provato.

Le presunzioni legali, sia assolute che relative, sono quindi regole di prova, che si pongono in una posizione gerarchicamente sovraordinata rispetto al principio del libero convincimento del giudice.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

PRESUNZIONI SEMPLICI

Art. 2729 cod. civ.: le presunzioni non stabilite dalla legge sono lasciate alla prudenza del giudice, il quale non deve ammettere che presunzioni gravi, precise e concordanti.

Le presunzioni non si possono ammettere nei casi in cui la legge esclude la prova per testimoni.

Le presunzioni semplici o presunzioni di fatto sono quelle configurate di volta in volta dal giudice di merito sulla base delle regole di esperienza. L'affermazione di una presunzione semplice rappresenta pertanto il risultato del libero apprezzamento della situazione di fatto ad opera del giudice.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Tali presunzioni hanno l'effetto, in primo luogo, di rendere superflua la prova che la parte onerata dovrebbe fornire, o quanto meno risulta facilitato il compito della parte su cui incombe l'onere della prova. Si può altresì parlare di un'inversione dell'onere della prova, dato che la controparte avrà l'onere di provare fatti in grado di dimostrare che l'effettivo svolgimento degli stessi è diverso da quello ipotizzato in base alle regole di esperienza utilizzate dal giudice per affermare la presunzione.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Valore normale e presunzione:

Il valore normale dei beni immobili è quindi diventato lo strumento principale utilizzato dall'Amministrazione finanziaria al fine di determinare in via di presunzione il reale corrispettivo contrattuale.

Come viene determinato il valore normale?

Direttiva del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 (Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, legge finanziaria 2007).



FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Come si determina il “valore normale”?

Valori OMI (Osservatori del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio) e coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell’immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell’Ufficio.

Il valore normale è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell’All. C D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) ed il valore unitario determinato sulla base: a) delle quotazioni immobiliari dell’OMI; b) dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell’immobile.



FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

- a) Le quotazioni si riferiscono alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga; al periodo dell'atto di compravendita o quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa (→ cfr. preliminare registrato); allo stato conservativo “normale”;
- b) I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il “valore normale” è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall’OMI in riferimento al periodo dell’atto di compravendita ed allo stato conservativo “normale” per la specifica destinazione d’uso (vale a dire negozi, capannoni tipici, laboratori, autorimesse, pasti auto scoperti / coperti, box).

Gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni sono tutti considerati con stato conservativo “ottimo”, oppure applicando ai parametri di cui sopra un moltiplicatore 1,3.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Occorre inoltre tenere conto anche dei seguenti criteri in possesso dell'ufficio:

- 1) valore del mutuo, per gli atti soggetti a Iva, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;
- 2) prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- 3) prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;



FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

- 4) prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;
- 5) prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico;
- 6) prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;
- 7) ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle denunce di inizio attività trasmesse dai Comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Come si contrasta?:

- a) la presunzione di valore normale sulle cessioni immobiliari non è una presunzione legale, ma un elemento che concorre a determinare una presunzione semplice;
- b) il solo scostamento del valore normale non è di per sé sufficiente a giustificare le pretese impositive dell'ufficio, il quale deve individuare ulteriori elementi che supportino l'accertamento;
- c) anche il fatto che il compratore abbia ottenuto un mutuo di importo superiore al valore dell'immobile concesso in garanzia può essere giustificato grazie alle sue garanzie personali o essere comunque giustificato da esigenze di ristrutturazione dell'immobile.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

MUTUO EROGATO

Occorre tenere conto della previsione di cui all'art. 23-bis dell'art. 35 D. Lgs. 223/06 a mente della quale nei trasferimenti immobiliari soggetti a IVA, finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il “valore normale” non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato.

La risoluzione n. 248/E del 17 giugno 2008 ha precisato che ove il finanziamento non sia interamente destinato all'acquisto dell'immobile, il contribuente è ammesso a fornire la prova contraria, innanzitutto specificando nel contratto di mutuo che parte della somma non è destinata a sostenere l'acquisto dell'immobile. In tal caso sarà necessario conservare documentazione probante la diversa destinazione (parziale) della somma finanziata.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Principio di responsabilità solidale in caso di sottofatturazione.

Dal 1 gennaio 2008.

L'acquirente di immobili con transazione soggetta a IVA, nel caso riceva fattura indicante un corrispettivo inferiore a quello effettivamente pattuito rimane obbligato in solido con l'alienante al versamento dell'imposta non dichiarata e della relativa sanzione, anche ove si tratti di un privato, intendendo con quel termine colui che non agisca nell'esercizio di imprese, arti o professioni.

Nel caso di soggetto titolare di p. Iva, a questa responsabilità si aggiunge quella già prevista dall'art. 6, comma 8, D. Lgs. 47/98, nel caso in cui abbia effettuato l'acquisto nell'esercizio della propria attività.



FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Quindi, nell'ipotesi di evasione es. di € 10.000 di IVA, l'acquirente non titolare di P. Iva ne rischia € 20.000, mentre il titolare di P. Iva si vede esposto per € 30.000, applicando la sanzione minima del 100% (la max è del 200%).

Il cessionario ha, in teoria, la possibilità di agire in rivalsa.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Due ipotesi:

- 1) emessa fattura con IVA per importo inferiore a quello dichiarato in atto;
- 2) simulazione del prezzo.

Il cessionario che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni può regolarizzare la violazione versando la maggiore imposta dovuta entro 60 gg dalla stipula dell'atto, presentando entro lo stesso termine l'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto di regolarizzazione.

Il cessionario titolare di P. Iva sarà sottoposto alle regole già previste per le modalità di regolarizzazione.

FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

IL PRIVILEGIO SULL'IMMOBILE

Nel prevedere la responsabilità solidale dell'acquirente ai fini del recupero dell'Iva evasa la norma (art. 1, comma 165, l. 244/07) ha di fatto esteso il privilegio speciale sull'immobile oggetto dell'alienazione (art. 2772 Cod. Civ.). Il che vuol dire che l'Erario può agire per il recupero dell'Iva e delle sanzioni nei confronti del cessionario e dei suoi aventi causa, soddisfacendo il proprio credito sull'immobile medesimo.



FISCO E CASA: LA VERIFICA FISCALE

Il privilegio speciale ai sensi art. 2772 cod. civ. è costituito per ogni tributo indiretto sopra gli immobili ai quali il tributo si riferisce.

Il secondo comma precisa che nel caso di responsabilità solidale del cessionario il privilegio colpisce gli immobili che hanno formato oggetto della cessione.

Detto privilegio non si può esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno anteriormente acquistato sugli immobili (IV comma).

Come agisce il privilegio

A

Alfa Spa vende a Tizio e, un anno dopo, Tizio rivende l'immobile a Caio; Caio subisce l'esercizio del privilegio da parte dello Stato (perché il suo diritto è posteriore al sorgere del privilegio).

B

Alfa vende a Tizio e, un anno dopo, Tizio rivende a Caio; che si finanzia con un mutuo della Banca garantito da ipoteca sul medesimo immobile: Caio e Beta subiscono l'esercizio del privilegio da parte dello Stato (perché il loro diritto è posteriore al sorgere del privilegio)

C

Alfa vende a Tizio, che si finanzia con un mutuo della banca Beta; Tizio e Beta subiscono l'esercizio privilegio da parte dello Stato (perché il loro diritto è posteriore al sorgere del privilegio)

D

Alfa vende un appartamento in un edificio costruito da Alfa su area ipotecata da Alfa per finanziare l'acquisto dell'area e la costruzione; Alfa, prima di vendere Tizio, fraziona l'ipoteca e il mutuo e Tizio si accolla una quota di mutuo di Alfa, comprando l'appartamento già ipotecato: in questo caso, la priorità dell'ipoteca di Beta rispetto al sorgere del privilegio impedisce allo Stato di prevalere su Beta

E

Nel caso precedente, se poi Tizio rivende a Caio (e con il prezzo ricavato Tizio estingue l'ipoteca di Beta) e Caio finanzia l'acquisto con un mutuo ipotecario concesso dalla banca Delta, Caio e Delta subiscono l'esercizio del privilegio (perchè il loro diritto è posteriore al sorgere del privilegio)

LA FISCALITA' IMMOBILIARE

Grazie!

Teresio BOSCO