



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 SUCCEDE 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.

