

Con la legge 196/2006 (C.D. Finanziaria 2007) il legislatore, con la solita incomprensibile ed inqualificabile tecnica legislativa, con norme sparse e di rilevante impatto tecnico, giuridico, fiscale ed amministrativo, è intervenuto in modo rilevante nell'attività notarile. Gli argomenti di maggior rilievo disciplinati e/o adeguati dai vari commi della citata legge e che interessano la professione Notarile riguardano quelle sul:

- 1) PREZZO VALORE ;
- 2) IMPOSTA SOSTITUTIVA PLUSVALENZE ;
- 3) MODALITA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO ;
- 4) TRASFERIMENTI DI IMMOBILI IN AREE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI ;
- 5) SUCCESSIONI - DONAZIONI;
- 6) SOCIETA DI COMODO ;
- 7) VALORE NORMALE ;
- 8) ATTI STIPULATI DAL 4 LUGLIO ALL' 11 AGOSTO 2006.

Nell'iniziare l'analisi delle varie modifiche introdotte dalla legge 296/2006 non possiamo esimerci dal precisare che questo modesto studio non si pone come soluzione di varie questioni che attanagliano la nostra attività da diverso tempo a causa della sciaguratezza legislativa che sembra innata nel nostro legislatore, ma solo come modesto contributo per tentare di avere un comportamento uniforme nell'applicazione delle varie norme nel corso della nostra attività.

Fatta questa premessa iniziamo la nostra analisi secondo i punti innanzi indicati.

- 1) PREZZO VALORE :

La norma come è noto è in vigore dal 1 Gennaio 2006 ed è stato introdotto con l'art. Art. 1 comma 497 legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Finanziaria 2006)

Detta norma disponeva, nella sua versione iniziale che "Per le sole cessioni tra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto, dal valore dell'immobile determinato con i meccanismi di rivalutazione della rendita catastale, cd "valutazione automatica", di cui all'art. 52 DPR. n. 131 del 1986. Gli onorari notarili sono ridotti del 20 per cento"

Si ritiene concordemente che la nozione di "cessione" ricomprenda oltre agli atti traslativi del diritto di proprietà anche quelli traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento.

Come confermato dalla stessa Af (Telefisco 2006) il regime di favore si estende alle pertinenze senza limitazione di numero e anche se acquistate separatamente dal bene principale, purchè risulti nell'atto di acquisto la destinazione pertinenziale.

Punto controverso è se la disciplina in commento possa essere invocata per l'acquisto di unità pertinenziali quanto non si è già in possesso dell'unità abitativa principale.

Al riguardo propenderei per la soluzione negativa posto che la legge al riguardo prevede l'acquisto dell'unità abitativa (come bene principale) e delle relative pertinenze (in subordine).

E come è noto, non si può validamente costituire un vincolo pertinenziale se non si è in possesso del bene principale (nel nostro caso l'abitazione).

La norma sembra lasciare libertà in ordine alla forma e alle modalità di manifestazione di tale richiesta da parte dell' acquirente, ma si consolida la prassi di far risultare la richiesta nel corpo dell' atto. Il Cnn con deliberazione del 14 gennaio 2006 stabilisce che il compenso del notaio sia ridotto del 20% rispetto all' importo complessivo spettantegli per un atto di valore pari al corrispettivo dichiarato, calcolato secondo la tariffa e i criteri approvati dai Cnd.

A seguito dell'Art. 35 comma 21 decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006 n. 248 (C.D. Decreto Bersani-Visco), in vigore dal 6 luglio 2006 all' art. 1 della legge n. 266/ 2005 sono apportate le seguenti modificazioni:

"al comma 497:

dopo il primo periodo è inserito il seguente: "Le parti hanno comunque l' obbligo di indicare nell' atto il corrispettivo pattuito"; nel secondo periodo, le parole: " del 20 per cento" sono sostituite dalle seguenti: " del 30 per cento".

Al comma 498, in fine, è aggiunto il seguente periodo: "Se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull' intero importo di quest' ultimo e si applica la sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della differenza tra l' imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l' importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell' articolo 71 del medesimo decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986".

Viene ribadito che il meccanismo del prezzo-valore si applica a condizione che nell' atto sia indicato il corrispettivo pattuito, ferme le conseguenze sanzionatorie in caso di occultazione.

Relativamente agli onorari va detto che:

-Una tesi contraria alla posizione assunta dal Cnn ritiene che la riduzione debba applicarsi soltanto agli onorari, esclusi quindi diritti e compensi.

Per l' applicazione degli onorari ridotti si deve far riferimento a quelli previsti in relazione al bene a cui si applica il regime sopra esposto e procedere ad effettuare le dovute proporzioni quando con lo stesso atto vengono venduti più beni di cui solo ad uno o più si applica il regime del prezzo valore.

Con l'Art. 1 comma 309 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007), in vigore dall' 1° gennaio 2007, le parole "per le sole cessioni fra persone fisiche" di cui al comma 497 art. 1 L. 266/2005 sono sostituite dalle seguenti: "e fatta salva l' applicazione dell' articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 n. 600 , per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche".

Fermo restando l' ambito oggettivo (immobili ad uso abitativo e relative pertinenze) il regime di favore viene esteso a tutte le cessioni soggette a imposta di registro, purchè effettuate nei confronti di "persone fisiche", quindi oltre a quelle fatte da cedenti per i quali non ricorre il presupposto soggettivo ai fini dell' imposta sul valore aggiunto, anche a quelle effettuate da società o imprese ed esenti da IVA, precisamente:

- cessioni da imprese costruttrici o di ristrutturazione poste in essere oltre i quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell' intervento;

- cessioni da imprese che non hanno costruito o ristrutturato l' immobile. Presupposto per l' applicazione della norma, quindi, è l' applicazione dell' imposta di registro sul negozio, a prescindere dalla natura del soggetto alienante.

LA NORMA NELL'ATTUALE FORMULAZIONE E' LA SEGUENTE

In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.600 , per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento.

2) IMPOSTA SOSTITUTIVA PLUSVALENZE

L'Art. 1 comma 496 legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Finanziaria 2006) , in vigore dal 1° gennaio 2006 ha introdotto un criterio di imposizione sostitutivo dell' imposta sulle plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.

L'imposta sostitutiva, secondo tale norma, si applica all' atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, nella misura del 12,50%.

Il meccanismo introdotto dalla citata legge deroga alla disciplina di cui all' art. 67 comma 1 lettera b) del DPR 22 dicembre 1986 n. 917.

Il notaio provvede all' applicazione e al versamento dell' imposta sostitutiva, ricevendo la provvista dalla parte cedente.

Il notaio comunica altresì all' Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia.

Si ritiene che per "cessioni a titolo oneroso" siano da intendersi oltre agli atti traslativi del diritto di proprietà anche quelli traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento.

Vi rientrano, oltre ai terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, i beni immobili in genere ceduti prima che siano decorsi cinque anni dalla data dell' acquisto o della costruzione, quindi terreni non edificabili e fabbricati di qualsiasi specie.

Soggetti e redditi

L' art. 67 T.u.i.r. considera redditi diversi le plusvalenze di cui alla lettera b), e precisamente le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione o donazione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari (intendendosi per familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado), nonchè, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, in quanto non conseguiti nell' esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice.

Non vi è alcun obbligo, se non quello di informazione dal parte del Notaio, di indicare in atto se il trasferimento genera o meno

plusvalenze, anche se sembra opportuno che dall'atto risulti in qualche modo la presa d'atto da parte del soggetto interessato (nel nostro caso l'alienante) sulla vigenza di una siffatta norma e delle sue conseguenze pratiche ed applicative, anche al solo fine di evitare eventuali responsabilità di natura civilistica.

Nessun obbligo, del pari, grava a carico della parte venditrice di avvalersi della disposizione in esame, fermo restando il suo diritto di corrispondere successivamente ed in modo ordinario le imposte.

Nessun obbligo grava a carico del Notaro di determinare il calcolo della plusvalenza posto che queste sono individuabili solo attraverso le dichiarazioni ed i documenti forniti dal soggetto interessato.

Secondo la Risoluzione 5 gennaio 2006 n. 1/E, l'imposta deve essere versata dal notaio con modello F24 col codice tributo "1107" da indicare nella sezione "Erario" nella colonna "importi a debito versati". L'anno di riferimento da indicare nella forma "AAAA" è quello in cui è avvenuta la cessione.

L'AF non fornisce alcuna indicazione sul termine entro il quale effettuare il versamento nè se questo sia da farsi a nome del contribuente o del notaio.

Propendo per la prima delle due ipotesi tenuto conto che soggetto obbligato all'imposta è il venditore e non anche il Notaro.

Comunque in ogni caso l'amministrazione finanziaria è messa in condizione di imputare il pagamento in capo al soggetto passivo attraverso il controllo incrociato tra versamento effettuato e l'atto comunicato.

Si ritiene, pertanto, che il versamento vada effettuato entro il termine di registrazione dell'atto su mod. F24 intestato alla parte.

Al riguardo vedasi anche l'ultima circola della AF.

In mancanza di precisazioni da parte del Fisco, altri ritengono che il versamento possa essere effettuato dal notaio a suo nome in una con gli altri tributi cui è tenuto entro il 16 del mese successivo.

Sul ruolo del Notaro in questa fattispecie si rimanda allo studio del Cnn n. 3/2006/T.

Ai sensi dell'art. 68 del medesimo T.U., la plusvalenza di cui sopra è costituita dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

L'art. 37 decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006 n. 248 (in vigore dal 4 luglio 2006), con il comma 38 apporta le seguenti modificazioni all'art. 67 comma primo lettera b) del T.u.i.r:

sopprime le parole "o donazione";

aggiunge in fine il seguente periodo "In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante".

Il comma 39 aggiunge nell'art. 68 comma 1 del T.u.i.r dopo il primo periodo il seguente:

"Per gli immobili di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 67 acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante".

Pertanto per le cessioni diverse da quelle di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, il quinquennio decorre dalla data di acquisto da parte del donante e come prezzo di acquisto o costo di costruzione si assume quello sostenuto dallo stesso donante.

NORME DEL T.U.I.R A SEGUITO DELLE MODIFICHE DI CUI SOPRA

Art. 67

(...)

b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione o donazione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonchè, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

Art. 68

1. Le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell' articolo 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Per gli immobili di cui alla lettera b) del comma 1 dell' articolo 67 acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante.

Da queste norme, quindi, si evince come la donazione in favore dell'attuale dante causa diventi, ai fini fiscali e relativamente alle plusvalenze tassabili, un atto neutro.

L'Art. 2 comma 21 decreto legge 3 ottobre 2006 n. 262 convertito con modificazioni nella legge 24 novembre 2006 n. 286 (in vigore dal 3 ottobre 2006) modifica l' art. 1 comma 496 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, elevando l' aliquota dell'imposta sostitutiva al 20%.

Per effetto dell'art. 1 comma 310 legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) in vigore dal 1° gennaio 2007 nell'art. 1 comma 496 legge 266/2005 vengono soppresse le parole: "e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione".

Il meccanismo sostitutivo rimane pertanto applicabile soltanto alle cessioni infraquinquennali di fabbricati e di terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria restando esclusi i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.

Tra i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria non possono essere ricompresi le aree a verde, le aree destinate a strade, le zone destinate a pubblici servizi e le zone sottoposte a vincolo che rendono praticamente impossibile la loro utilizzazione edificatoria.

Per terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria è da ritenere anche quello che è tale secondo il piano regolatore adottato e non ancora approvato.

LA NORMA ATTUALMENTE IN VIGORE E' DEL SEGUENTE TENORE LETTERALE:

In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all' atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all' articolo 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un' imposta, sostitutiva dell' imposta sul reddito, del 20 per cento. A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all' applicazione e al versamento dell' imposta sostitutiva della plusvalenza di cui al precedente periodo, ricevendo la provvista dal cedente. Il notaio comunica altresì all' Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni di cui al primo periodo, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta

Agenzia.

3) MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

L'Art. 35 comma 22 decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006 n. 248 (in vigore dal 6 luglio 2006) introduce l'obbligo a carico delle parti di rendere, all'atto della cessione dell'immobile, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare se si è avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, ha altresì l'obbligo di dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa, con l'indicazione del numero di partita IVA o del codice fiscale dell'agente immobiliare.

L'Art. 1 comma 48 legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) modifica il comma 22 dell'art. 35 del D.L. n. 223/2006 secondo il testo che segue:

" 22. All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare:

a) se si è avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;

b) il codice fiscale o la partita IVA;

c) il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società;

d) l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa.

22.1. In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n.39, e successive modificazioni, il notaio è obbligato ad effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle entrate di competenza. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui al comma 22, si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131, e successive modificazioni.

E' questa la norma che ci crea maggiori problemi, anche a causa dell'infelice tecnica legislativa adoperata.

Innanzitutto va detto, con tutte le conseguenze del caso, che la dichiarazione sostitutiva è riferita alla sola modalità di pagamento del prezzo ed alla circostanza dell'avvenuto intervento in atto di mediatori, e non anche all'indicazione reale del corrispettivo, fermo restando, in caso di falsa indicazione del corrispettivo, le sanzioni previste per questa fattispecie.

Ed invero non può sostenersi che la norma nel richiedere la dichiarazione sostitutiva per l'indicazione delle modalità di pagamento del corrispettivo abbia inteso implicitamente estendere tale obbligo anche all'indicazione del vero prezzo pattuito (non essendo questa la portata

letterale della norma), perché è ben possibile indicare sotto dichiarazione sostitutiva le modalità di pagamento del corrispettivo dichiarato che non sia quello effettivamente convenuto.

La norma è applicabile a tutti i contratti aventi ad oggetto il trasferimento del diritto di proprietà di beni immobili o la costituzione ed il trasferimento di diritti reali su beni immobili ogni qualvolta vi è il pagamento di un corrispettivo (inteso questo necessariamente come prezzo secondo la ratio della legge).

Quindi l'obbligo non sussiste in caso di permuta, dove non vi è alcun pagamento, ma solo scambio di cosa contro cosa, a meno che dalla permuta non scaturisca un conguaglio, nel conferimento di immobili in società, di datio in solutum, di divisione, di cessione di beni ai creditori ed in generale in tutti i contratti dove non vi è la dazione di corrispettivo in denaro.

Riguardo alla divisione con conguaglio, poi, attesa la pacifica natura dichiarativa del negozio divisionale anche in presenza di un conguaglio, ritengo superflua la relativa menzione.

Per indicazione analitica delle modalità di pagamento sembra sia sufficiente indicare gli estremi degli assegni con il numero e la banca emittente in caso di assegni circolari, ovvero la banca trattaria nel caso di assegni bancari.

Non sembra necessario indicare la data dei titoli ovvero le generalità del soggetto che li ha richiesti, ovvero che li ha emessi.

Per i pagamenti in denaro contante valgono le disposizioni relative a quelle dazioni di importo non superiore ad euro 12.500,00 con i dovuti adattamenti elaborati dalla Collega Maria Balice nel corso dei nostri precedenti incontri, come da relazione in nostro possesso.

Nemmeno sembra necessario indicare se l'eventuale assegno bancario tratto, o circolare rilasciato, contenga o meno la clausola di non trasferibilità, anche se va ricordato in ogni caso il dovere di informativa che incombe sul Notaro nell'esercizio del suo ministero riguardo alle possibili conseguenze per le parti per pagamenti, per uno stesso affare, di importi superiori ad Euro 12.500,00 non effettuati nei modi di legge.

Con la stessa modalità della dichiarazione sostitutiva, poi, le parti debbono dichiarare:

se si sono avvalse dell'opera di un mediatore.

Al riguardo va detto che per mediatore debbono intendersi solo i mediatori immobiliari e non anche gli intermediari finanziari data la ratio legis e la volontà legislativa.

Ciò anche perché, normalmente, gli agenti finanziari instaurano un rapporto di agenzia solo con gli Istituti mutuanti e non anche con le parti dell'atto, dove quasi sempre (e direi in ogni caso) resta estraneo il venditore.

L'indicazione dell'opera del mediatore è necessaria in tutti i contratti dove è possibile far ricorso a tale figura, e precisamente in tutti i contratti aventi ad oggetto la cessione di beni immobili o la costituzione di diritti reali su immobili che, in presenza di un corrispettivo (ma aggiungerei in denaro, data la ratio legis ed il coordinamento testuale delle norme) sono idonei ad essere soggetti ad una attività di mediazione.

Quindi, per le cose sopra dette, non lo sono la permuta, dove normalmente non vi è un corrispettivo in denaro, la datio in solutum, il conferimento beni in società, la divisione, la cessione di beni ai creditori.

Qualche dubbio potrebbe sollevarsi riguardo alla permuta con conguaglio. Tuttavia data la delicatezza della questione il tutto viene rimesso al prudente apprezzamento del professionista rogante.

Nell'ipotesi affermativa le parti debbono fornire:

a) i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società.

Per dati identificativi del titolare, se persona fisica, occorre riferirsi alle comuni generalità (nome cognome, luogo e data di nascita), mentre per gli enti diversi dalle persone fisiche, la denominazione o la ragione sociale, come risultante dagli atti tenuti presso la Camera di Commercio competente, con l'indicazione, come sopra, del legale rappresentante dell'ente, ovvero le generalità del mediatore non rappresentante, persona fisica, che ha operato per la società, intendendosi per società ogni ente diverso dalla persona fisica

b) l'indicazione del codice fiscale o la partita IVA, del mediatore persona fisica e persona giuridica, nonché quello del mediatore persona fisica non legale rappresentante che ha agito per conto della società;

c) il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società.

Al riguardo va detto che l'iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione è diverso dall'iscrizione presso la Camera di Commercio competente, il tutto riferito al mediatore persona fisica, al legale rappresentante della società o dell'ente, ovvero al mediatore persona fisica che ha operato per la società.

L'obbligo di segnalazione è previsto a carico del Notaro solo per la mancata iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione di cui alla legge 3 Febbraio 1989 n. 39 e non anche per il caso di mancanza di iscrizione nella Camera di Commercio di riferimento (tale sembra essere la portata testuale della legge);

d) l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa.

L'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione riguarda quella sostenuta complessivamente dal venditore e dall'alienante in ordine all'affare.

Nulla toglie che la spesa possa essere sostenuta solo dall'una o dall'altra parte, senza alterare la natura e la ratio della legge e del rapporto.

Va da se che ogni intervento di mediazione a pagamento deve essere enunciato nei modi di cui sopra e le modalità di pagamento possono riguardare ogni modalità di estinzione dell'obbligazione pecuniaria Secondo il Comma 22.1, in caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n.39, e successive modificazioni, il notaio è obbligato ad effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle entrate di competenza.

Ed ancora il comma 49 della L. 296/2006 introduce la norma che segue: " 49. Le disposizioni di cui al comma 22 dell'articolo 35 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della presente legge, trovano applicazione con riferimento ai pagamenti effettuati a decorrere dal 4 luglio 2006".

Nonostante la non felice formulazione di quest' ultima norma, si ritiene che l' obbligo di dichiarazione delle modalità di pagamento si riferisca, sia per gli atti stipulati dal 6 luglio al 31 dicembre 2006 che per quelli stipulati a far tempo dal 1 gennaio 2007, esclusivamente ai

pagamenti effettuati dal 4 luglio 2006 in poi (In tal senso CNN Quesito 4-2007/C).

Nonostante il generico richiamo al comma 22 la norma è riferita alla sola dichiarazione sostitutiva riguardante le modalità di pagamento e non anche a quella concernente l'indicazione del mediatore con le relative formalità.

Secondo la ratio legis, anche l'indicazione delle modalità di pagamento effettuate ante 4 Luglio 2006 vanno fatte con dichiarazione sostitutiva e ciò anche per richiamare l'attenzione delle parti sulla utilizzazione di siffatta possibilità solo per i casi veritieri e non a fini elusivi. Nella prescritta dichiarazione, poi, vanno sicuramente indicate le somme pagate prima di tale data.

4) TRASFERIMENTI DI IMMOBILI IN AREE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI

L' Art. 36 comma 15 decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 (in vigore dal 4 luglio 2006) abroga l' art. 33 comma 3 della legge 23 dicembre 2000 n. 388 con effetto per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto. La legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del DL 233 conferma l'abrogazione, facendo salvi i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti all' attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione.

Restano pertanto esclusi dall' agevolazione, con conseguente applicazione delle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale, i trasferimenti in piani urbanistici di iniziativa privata.

L'art. 1 comma 306 legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) sostituisce le parole "edilizia residenziale convenzionata pubblica" di cui al citato art. 36 DL. 223 con le parole: "edilizia residenziale convenzionata".

Pertanto per questi terreni l'attuale tassazione applicabile è la seguente

REGISTRO: 1%

IPOTECARIA: fissa

CATASTALE: fissa .

Questa tassazione è applicabile come segue:

-fino al 3 luglio 2006 su tutte le cessioni di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale;

-dal 4 luglio 2006 al 31 dicembre 2006 su interventi di "edilizia residenziale convenzionata pubblica";

-dal 1° gennaio 2007 su immobili relativi a interventi di "edilizia residenziale convenzionata".

Per effetto dell'ultima modifica le agevolazioni si applicano a tutti i terreni oggetto di edilizia residenziale convenzionata, anche se di interesse privato, purchè prima dell'atto o in concomitanza con questo le parti stipulano con il Comune interessato apposita convenzione urbanistica

Condizioni :

- il trasferimento deve essere soggetto a imposta di registro;

- l' utilizzazione edificatoria dell' area deve avvenire entro cinque anni dal trasferimento.

Con la Circolare 11/E del 31 gennaio 2002 l' AF aveva chiarito che le agevolazioni in questione non si applicano ai trasferimenti soggetti a IVA.

Sulla base di quanto detto, quindi:

"I trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, sono soggetti all' imposta di registro dell' 1% e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che l' utilizzazione edificatoria dell' area avvenga entro cinque anni dal trasferimento."

Con la Circolare 11/E del 31 gennaio 2002 l' AF aveva chiarito che le agevolazioni in questione non si applicano ai trasferimenti soggetti a IVA.

I trasferimenti di beni immobili in aree **relative** ad interventi di edilizia residenziale convenzionata, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, sono soggetti all' imposta di registro dell' 1% e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell' area avvenga entro cinque anni dal trasferimento.

Si richiamano altresì

Legge 28 dicembre 2001 n. 448 art. 76

Con disposizione interpretativa chiarisce che l' agevolazione spetta "anche nel caso in cui l'acquirente non disponesse in precedenza di altro immobile compreso nello stesso piano urbanistico ".

Quest' ultima norma si era resa necessaria per superare l'interpretazione, priva di fondamento e non condivisa, dell'AF, secondo cui "oggetto del trasferimento agevolato può essere sia un fabbricato che un terreno, purchè il trasferimento stesso sia funzionale alla utilizzazione edificatoria dell' area già in possesso dell' acquirente, valga cioè a rimuovere un ostacolo alla edificabilità dell' area stessa" In caso contrario "l' agevolazione non spetta in quanto manca una delle condizioni per fruire del beneficio, vale a dire la funzionalità dell' acquisto all' utilizzazione edificatoria di un' area già posseduta".

(Circolare n.6/E del 26 gennaio 2001 - Risposte a quesiti).

Nell'ipotesi di piani attuativi di iniziativa privata, comunque denominati, le agevolazioni fiscali di cui all'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, si applicano, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore. N.B. In tal senso si era già precedentemente espressa l' Agenzia delle Entrate.

" (...) nell' ambito di applicazione rientrano sia i trasferimenti di immobili che avvengano in aree soggette a piani urbanistici **particolareggiati** "ad iniziativa pubblica", disciplinati dagli artt. 13 e seguenti della legge 1150/1942, sia i piani urbanistici "ad iniziativa privata" comunque attuativi del piano regolatore generale tra i quali i "piani di lottizzazione" previsti dall' art. 28 della legge 1150/1942, purchè "approvati", ai sensi della normativa statale o regionale di riferimento.

Va precisato che il "piano di lottizzazione", pur essendo di qualificazione diversa rispetto al "piano particolareggiato", sostanzialmente integra la funzionalità della concreta attuazione del piano regolatore, mostrando -in grado non dissimile da quella del piano particolareggiato la propria rispondenza all' interesse pubblico attraverso un intervento **autorizzatorio** da parte del Comune e la stipula della connessa "convenzione".

(Nota Agenzia Entrate - 17 gennaio 2002 prot. n. 2002/10997).

Nonostante il diverso tenore letterale della norma ritengo che la convenzione non debba necessariamente prevedere anche i prezzi di cessione ed i canoni di locazione e ciò perché in questo caso non avrebbe senso la modifica apportata dalla legge, posto che gli interventi ad

iniziativa privata o le semplici lottizzazioni potrebbero non prevedere le condizioni per le cessioni o le locazioni.

Tuttavia, al riguardo, per scrupolo metodologico va detto che una buona parte della Dottrina sembra essere di diverso avviso

5) SUCCESSIONI - DONAZIONI

Con l'art. 1 commi 77 - 78 - 79 legge 27 dicembre 2006 n. 296

(Finanziaria 2007) il legislatore ha apportato modifiche alle norme concernenti le successioni e donazioni.

Innanzitutto va detto che, sia per le successioni che per le donazioni viene introdotta una franchigia a favore di fratelli e sorelle di Euro 100.000,00 per ciascun beneficiario.

L' aliquota di imposta resta fissata al 6%.

Vengono conseguentemente modificati i commi 48 e 49 dell' art. 2 del decreto legge 3 ottobre 2006 n. 262 convertito con modificazioni nella legge 24 novembre 2006 n. 286.

Viene inoltre introdotto un comma n. 49-bis, relativo ai portatori di handicap riconosciuto grave, ai quali viene accordata una franchigia di Euro 1.500.000.

Viene rimodificato l'art. 31 comma 1 del D.P.R. 31 ottobre 1990 n. 346 per stabilire in 12 MESI il termine per la presentazione della dichiarazione di successione.

Viene introdotto un comma 4-ter all'art. 3 DPR 346/1990, relativo ai trasferimenti anche tramite patti di famiglia di cui all'art. 768-bis e segg. C.C.

LE DISPOSIZIONI SI APPLICANO

ALLE SUCCESSIONI APERTESI A DECORRERE DAL 3 OTTOBRE 2006

ALLE DONAZIONI FATTE DAL 1° GENNAIO 2007

EVOLUZIONE NORMATIVA

L' art. 69 della legge 21 novembre 2000 n. 342 aveva apportato modificazioni al Dlgs 31 ottobre 1990 n. 346 (T.U. Imposte di successioni e donazioni) tra cui quelle relative alle aliquote applicabili ai trasferimenti per successioni e donazioni, imposizione in vigore fino al 24 ottobre 2001, giorno precedente la data di entrata in vigore della legge 18 ottobre 2001 n. 383, che aveva soppresso l' imposta sulle successioni e donazioni.

I commi 3 e 4 del medesimo art. 69 della predetta legge n. 342/2000 estendevano ai trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e alla costituzione e al trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni o donazioni, le agevolazioni "prima casa", mediante applicazione in misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale, in presenza dei requisiti di cui alla Nota II-bis art. 1 Tariffa Parte Prima T.U.R.

L'imposta sulle successioni e donazioni, come sopra detto, era stata soppressa dalla legge n. 383/2001, art. 13, con effetto dal 25 ottobre 2001.

Il secondo comma del citato art. 13 stabiliva che per i trasferimenti di beni e diritti per donazione o altra liberalità tra vivi, compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi, fatti a favore di soggetti diversi dal coniuge, dai parenti in linea retta e dagli altri parenti fino al quarto grado, erano soggetti alle imposte sui trasferimenti ordinariamente applicabili per le operazioni a titolo oneroso, se il valore della quota spettante a ciascun beneficiario fosse stata superiore all'importo di 350 milioni di lire. In tale ipotesi si applicavano, sulla parte del valore della quota superiore all'importo di 350 milioni di lire, le aliquote previste per il corrispondente atto di trasferimento a titolo oneroso.

Il decreto legge 3 ottobre 2006 n. 262, ferma restando la soppressione di cui alla citata legge n. 383/2001, introduce un nuovo meccanismo di tassazione, mediante attrazione di donazioni e successioni nell'ambito di operatività dell'imposta di registro, con aliquote differenziate in ordine alle tipologie di beni trasferiti e alle relazioni di parentela/affinità/estraneità tra disponenti e beneficiari, e contestuale innalzamento dell'imposta ipotecaria dal due al tre per cento.

La legge 24 novembre 2006 n. 286 di conversione del decreto legge 3 ottobre 2006 n. 262, istituisce l'imposta sulle successioni e donazioni sui trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione o a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione, secondo le disposizioni del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, nel testo vigente alla data del 24 ottobre 2001.

Le nuove disposizioni si applicano, relativamente alle successioni, con effetto retroattivo dal 3 ottobre 2006 e, per quanto riguarda donazioni, atti di trasferimento a titolo gratuito e vincoli di destinazione, a far tempo dalla data di entrata in vigore della legge di conversione, cioè dal 29 novembre 2006.

Pertanto, mentre viene a cadere con efficacia retroattiva il meccanismo di tassazione delle successioni di cui alla originaria versione del dl 262, vengono fatti salvi gli effetti delle donazioni stipulate nel periodo dal 3 ottobre al 28 novembre 2006, secondo le modalità impositive e le aliquote vigenti in quel periodo.

I commi 77, 78 e 79 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) come sopra specificato modificano ulteriormente la disciplina introdotta dal DL n. 262/2006.

Va ulteriormente precisato che nel caso in cui il valore dei beni donati o relitti non superi la franchigia riconosciuta l'atto o la successione debbono essere registrati senza applicazione di alcuna imposta, nemmeno quella di Euro 168,00 in quanto misura prevista per la sola imposta di registro e per le donazioni esclusivamente per le fattispecie disciplinate dall'art. 59 del D. L.vo 346/90

Ai sensi dell'art. 1 comma 78 legge 296/2006 (finanziaria 2007) (che ha modificato l'art. 3 del dlgs 346/1990 richiamato per le donazioni dall'art. 55 comma secondo medesimo dlgs 346/1990) **non sono soggetti ad imposta di donazione**, con decorrenza 1 gennaio 2007, **i trasferimenti di aziende familiari** (individuali o collettive), effettuati anche tramite **i patti di famiglia** di cui agli articoli 768-bis e seguenti del codice civile a favore dei discendenti.

Deve, pertanto, trattarsi:

- di **trasferimenti a titolo gratuito** (la disciplina dettata dall'art. 1 comma 78 legge 296/2006, infatti, va ad integrare la disciplina dettata dall'art. 3 del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di successione e donazione di cui al dlgs 346/1990)
- di trasferimenti effettuati anche tramite **i patti di famiglia** di cui agli articoli 768-bis e seguenti del codice civile
- di trasferimenti a favore esclusivamente di **discendenti** del disponente
- di trasferimenti aventi per **oggetto** aziende o rami di esse, quote sociali e azioni. In caso di quote sociali e azioni di società per azioni, di società in accomandita per azioni, di società a responsabilità limitata, di società cooperative, di società di mutua assicurazione residenti nel territorio dello Stato, il beneficio spetta limitatamente alle partecipazioni mediante le quali è acquisito o integrato **il controllo** ai sensi dell'articolo 2359, primo comma, numero 1), del codice

civile (ossia se la partecipazione trasferita attribuisce o consente di acquisire la maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria).

Il beneficio si applica a condizione:

- che gli aventi causa proseguano l'esercizio dell'attività d'impresa (individuale o collettiva) per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento

- che gli aventi causa, in caso di trasferimento di quote sociali e azioni di società per azioni, di società in accomandita per azioni, di società a responsabilità limitata, di società cooperative, di società di mutua assicurazione, detengano il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento

Contestualmente all'atto di donazione i beneficiari, per avvalersi della esenzione dall'imposta di donazione, debbono rendere apposita dichiarazione in tal senso.

Il mancato rispetto della condizione di cui sopra comporta la decadenza dal beneficio, il pagamento dell'imposta in misura ordinaria, della sanzione amministrativa prevista dall'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471¹, e degli interessi di mora decorrenti dalla data in cui l'imposta medesima avrebbe dovuto essere pagata

Posto che il suddetto regime agevolato è ora disciplinato dall'art. 3 del dlgs 346/1990, sul punto integrato dalla succitata legge 296/2007 (finanziaria 2007), e che:

- l'art. 1 secondo comma Dlgs 347/1990 prevede **l'esenzione dall'imposta di trascrizione** per le formalità relative ai trasferimenti di cui al succitato art. 3 del dlgs 346/1990

- l'art. 10 terzo comma Dlgs 347/1990 prevede **l'esenzione dall'imposta catastale** per le volture relative ai trasferimenti di cui al succitato art. 3 del dlgs 346/1990, ne discende che nel caso di trasferimento a titolo gratuito di aziende con immobili, ricorrendo i presupposti per l'applicazione del beneficio in commento, non si applicherà neppure l'imposta di trascrizione né l'imposta catastale (in questo senso A. Pischetola - "Segnalazioni novità normative: legge finanziaria 2007 - le modifiche relative ai trasferimenti gratuiti a favore di discendenti di aziende, quote sociali, azioni" in C.N.N. NOTIZIE 19 dicembre 2006)

Sono soggette ad imposta di donazione nella misura fissa prevista per l'imposta di registro (attualmente €. 168,00) :

a) le donazioni di **beni culturali vincolati**, a condizione che siano stati assolti i conseguenti obblighi di conservazione e protezione.

b) le donazioni di ogni altro bene o diritto dichiarato esente dall'imposta a norma di legge, **ad eccezione dei titoli del debito pubblico** di cui alle lettere h) e i) dell'articolo 12 del dlgs 346/1990

Pertanto i titoli del debito pubblico, fra i quali si intendono compresi i buoni ordinari del tesoro e i certificati di credito del tesoro, gli

¹ L'art. 13 del dlgs 471/1997 così dispone: 1. Chi non esegue, in tutto o in parte, alle prescritte scadenze, i versamenti in acconto, i versamenti periodici, il versamento di conguaglio o a saldo dell'imposta risultante dalla dichiarazione, detratto in questi casi l'ammontare dei versamenti periodici e in acconto, ancorché non effettuati, è soggetto a sanzione amministrativa pari al trenta per cento di ogni importo non versato, anche quando, in seguito alla correzione di errori materiali o di calcolo rilevati in sede di controllo della dichiarazione annuale, risulti una maggiore imposta o una minore eccedenza detraibile. Per i versamenti riguardanti i crediti assistiti integralmente da forme di garanzia reale o personale previste dalla legge o riconosciute dall'amministrazione finanziaria, effettuati con un ritardo non superiore a quindici giorni, la sanzione di cui al primo periodo, oltre a quanto previsto dalla lettera a) del comma 1 dell'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, è ulteriormente ridotta ad un importo pari ad un quindicesimo per ciascun giorno di ritardo (¹). Identica sanzione si applica nei casi di liquidazione della maggior imposta ai sensi degli articoli 36 bis e 36 ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e ai sensi dell'articolo 54 bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. - 2. Fuori dei casi di tributi iscritti a ruolo, la sanzione prevista al comma 1 si applica altresì in ogni ipotesi di mancato pagamento di un tributo o di una sua frazione nel termine previsto. - 3. Le sanzioni previste nel presente articolo non si applicano quando i versamenti sono stati tempestivamente eseguiti ad ufficio o concessionario diverso da quello competente.

altri titoli di Stato, garantiti dallo Stato o equiparati, sono soggetti ad IMPOSTA DI DONAZIONE con le aliquote proporzionali ora fissate dall'art. 2 comma 49 legge 286/2006 (l'esenzione dall'imposta di donazione per detti titoli venne soppressa dal D.L. 323/1996)

Se i beni di cui ai precedenti punti a) e b) sono compresi insieme con altri beni o diritti in uno stesso atto di donazione, del loro valore non si tiene conto nella determinazione dell'imposta.

(art. 59 dlgs 346/1990)

Nel caso di donazione avente per oggetto beni immobili sono dovute anche **l'imposta di trascrizione** nella misura del **2%** e **l'imposta catastale** nella misura dell'**1%**, a meno che si tratti di unità abitativa con relative pertinenze per le quali ricorrano i presupposti per l'applicazione delle AGEVOLAZIONI PRIMA CASA.

Agevolazioni prima casa:

L'art. 69 terzo comma della legge 21 novembre 2000 n. 342 stabilisce che **le imposte ipotecaria e catastale** sono applicate nella **misura fissa** per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da donazioni, quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, **in capo ad almeno uno di essi**, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Le dichiarazioni di cui alla nota II bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al T.U. suddetto di cui al D.P.R. 131/1986, sono rese dall'interessato nell'atto di donazione. Tuttavia con Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 110 del 2 ottobre 2006 è stata ammessa la possibilità di integrare l'atto di donazione con atto successivo che contenga le dichiarazioni richieste per beneficiare del regime di favore per la "prima casa" ed erroneamente omesse nell'atto originario, potendo in tal modo "recuperare" le agevolazioni non richieste in prima battuta. Nel caso di decadenza dal beneficio o di dichiarazione mendace, si applicano le sanzioni previste dal comma 4 della citata nota II bis.

Da segnalare che come confermato anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 12 agosto 2005, l'applicazione dell'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa per i trasferimenti derivanti da donazione ricorrendo i presupposti per le agevolazioni prima casa, non "preclude la possibilità in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di altra "casa di abitazione non di lusso" di fruire dei benefici previsti dall'art. 1 comma 1 quinto periodo della tariffa allegata al T.U. in materia di imposta di registro di cui al D.P.R. 131/1986, per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato".

La possibilità di avvalersi delle agevolazioni prima casa anche quanto i requisiti sono presenti solo in capo ad uno solo degli aventi diritto è stata ripristinata con la legge 286/2006 che ha emendato l'art. 6 del D.L. 262/2006 facendo rivivere pienamente i commi 3 e 4 dell'art. 69 della legge 342.

E' testuale, pertanto, che il beneficio spetta per le formalità anche se uno solo dei beneficiari (erede, legatario o donatario) rivesta i requisiti.

TABELLA ALIQUOTE

IMPOSTA DI SUCCESSIONE E DONAZIONE

A) CONIUGE E PARENTI IN LINEA RETTA: 4%

[Per valore complessivo netto per ciascun beneficiario

inferiore o pari a Euro 1.000.000,00: ESENTE]*

B) FRATELLI E SORELLE: 6%

[Per valore complessivo netto per ciascun beneficiario inferiore o pari a Euro 100.000,00: ESENTE]*

C) ALTRI PARENTI FINO AL QUARTO GRADO

AFFINI IN LINEA RETTA E AFFINI IN LINEA

COLLATERALE FINO AL TERZO GRADO: 6%

[Nessuna franchigia]*

D) ALTRI SOGGETTI : 8%

[Nessuna franchigia]*

Se il beneficiario dei trasferimenti è una persona portatrice di handicap riconosciuto grave ai sensi della legge 5 febbraio 1992 n. 104, l'imposta si applica esclusivamente sulla parte del valore della quota o del legato che supera l' ammontare di 1.500.000 euro.

IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE

Tassazione normale

IPOTECARIA: 2%

CATASTALE: 1%

"Prima casa" (1)

IPOTECARIA: fissa

CATASTALE : fissa

(1) Per successioni e donazioni:

art. 69 commi 3 e 4 legge 21 novembre 2000 n. 342.

6) SOCIETA DI COMODO

Art. 1 commi 111-118 legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007)

La disciplina si applica alle società considerate non operative nel periodo di imposta in corso alla data del 4 luglio 2006 e a quelle che a tale data si trovavano nel primo periodo di imposta, a condizione: che entro il 31 maggio 2007 deliberino lo scioglimento o la trasformazione in società semplice e richiedano entro un anno dallo scioglimento o della trasformazione la cancellazione dal registro delle imprese;

che tutti i soci siano persone fisiche e che risultino iscritti nel libro soci, se previsto, alla data del 1° gennaio 2007 ovvero che vi vengano iscritti entro 30 giorni dalla medesima data, in base a titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° novembre 2006.

Le assegnazioni ai soci conseguenti allo scioglimento scontano l' imposta di registro nella misura dell' 1% e non sono considerate cessioni agli effetti dell' imposta sul valore aggiunto.

In presenza di immobili le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa e la base imponibile non può essere inferiore a quella risultante dalle rendite catastali rivalutate.

Per i beni per i quali la base imponibile non è determinabile con i predetti criteri si rendono applicabili le disposizioni di cui agli artt. 50, 51 e 52 del T.U Imposta Registro.

La disciplina delle assegnazioni è contenuta nel comma 116 della L. 296/2006 e la sua applicazione deve essere richiesta espressamente nell' atto di assegnazione.

Soggetti

Le disposizioni si riferiscono a tutti i tipi di società.

Oggetto

Anche per i beni da assegnare non vi sono discriminazioni.

Per quanto riguarda le imposte sui redditi e l' IRAP, si applica un' imposta sostitutiva nella misura del 25%: in caso di scioglimento, sul reddito di impresa del periodo compreso tra l' inizio e la chiusura della liquidazione;

in caso di trasformazione, sulla differenza tra il valore normale dei beni posseduti all'atto della trasformazione e il loro valore fiscalmente riconosciuto.

6) VALORE NORMALE

Art. 1 comma 307 legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007)

Ai fini di una uniforme e corretta applicazione delle norme in tema di valutazione dei fabbricati (Art. 54 terzo comma DPR 633/72 in materia di IVA; art. 39 primo comma DPR 600/73 in materia di reddito; art. 52 DPR 131/1986 in materia di imposta di registro) stabilisce che con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 14 DPR 633/72, art. 9 comma tre DPR 917/1986 e art. 51 comma tre DPR 131/1986.

7) ATTI STIPULATI DAL 4 LUGLIO ALL'11 AGOSTO 2006

Art. 1 comma 292 legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Finanziaria 2007)

Sono fatti salvi gli effetti prodotti dall'applicazione delle norme oggetto di mancata conversione di cui all'art. 35 DL. 223/2006, concernenti l'applicazione dell'IVA e dell'imposta di registro alle cessioni e alle locazioni, anche finanziarie, di immobili.

Tuttavia, in presenza dei presupposti il cedente o il locatore può esercitare l'opzione di cui all'art. 10 nn. 8 e 8-ter del DPR 633/72. In tal caso l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in base alle regole di cui ai commi 10 e 10-bis del DL. 223/L. 248/2006.

L'eccedenza dell'imposta di registro conseguente alla effettuazione dell'opzione è compensata con i maggiori importi dovuti ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, ferma restando la possibilità di chiedere il rimborso per gli importi che non trovano capienza in tale compensazione.

Prima di chiudere una breve indicazione degli altri punti di interesse Notarile toccati dalla citata legge 296/2006, e precisamente:

- comma 330, modifiche ai numeri 8 e 8 bis dell'art. 10 d.p.r. n. 633/1972: ampliamento delle ipotesi di imponibilità IVA;
- comma 333, compenso ai dottori commercialisti per l'invio telematico delle dichiarazioni;
- comma 348, detrazione fiscale per spese relative ad interventi di riqualificazione energetica; Certificazione energetica (soggetto competente al rilascio; attestazione sostitutiva);
- comma 387, proroga per l'anno 2007 della detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- comma 392, proroga al 31 dicembre 2007 delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina;
- commi 1096 e 1097, disposizioni in tema di imposte dirette relative a società IAP.

Sergio Sideri