
Da: Notaio Valentina Rubertelli [mailto:vrubertelli@notariato.net]
Inviato: martedì 3 maggio 2011 16.08
A: Notaio Enrico Barone; sigillo@notariato.net
Oggetto: Re: QUESITO PRIMA CASA

Alcuni miei appunti sul trasferimento di bene in corso di cambio di dest d'uso in abitazione.

Credo tu possa applicarli al tuo caso

Le parti infine prendono atto, in base al contenuto della Circolare n. 38 del 12/08/2005 punto 3.3, della necessità, al fine di conservare le agevolazioni fiscali innanzi citate:

- * di procedere alla presentazione della "fine lavori" entro e non oltre tre anni dalla registrazione del presente atto;
- * di rispettare i requisiti "non di lusso" di cui al DM del 2 agosto 1969, nel completamento delle unità in oggetto;
- * di rispettare l'attuale destinazione delle unità immobiliari in oggetto.

Per la invocabilità delle agevolazioni Prima casa all'immobile, oltre che da ultimare, anche per il quale sia in corso la ristrutturazione con CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA NON ABITATIVO ad ABITATIVO, vedi in Notiziario del 6.10.2009 Quesito 139-2009/T. E' necessario, comunque, che al momento dell'atto il permesso di costruire o la DIA siano già stati ottenuti/presentate.

Occhio al problema delle PLUSVALENZE per il venditore..alla luce della Risoluzione 23/E 2009 dell'Ag Entrate, secondo cui:

*** se il bene trasferito non ha raggiunto neanche lo stadio della venuta ad esistenza (inteso come rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità immobiliari e completato di copertura").....allora viene trattato come trasferimento di suolo edificatorio, soggetto a plusvalenze SEMPRE a prescindere dalla data di acquisto e di inizio lavori e non pagabili al Notaio in misura forfetaria;**

*** se il bene trasferito si può considerare venuto ad esistenza (inteso come "rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità immobiliari e completato di copertura").....allora viene trattato come trasferimento di fabbricato, soggetto a plusvalenze solo se tra la data di ULTIMAZIONE lavori e quella di CESSIONE non siano decorsi ancora 5 anni...ne consegue che la plusvalenza sarà anche pagabile al Notaio in misura forfetaria;**

----- Original Message -----

From: Notaio Enrico Barone
To: sigillo@notariato.net
Sent: Tuesday, May 03, 2011 1:29 PM
Subject: QUESITO PRIMA CASA

Ritenete che ci siano problemi per la concessione delle agevolazioni fiscali prima casa per l'acquisto di un'unità **collabente** (già adibita ad abitazione), regolarmente censita in Catasto come F/2, relativamente alla quale è stata presentata una D.I.A. per ristrutturazione, i cui lavori verranno eseguiti successivamente all'atto di acquisto?

Grazie a chi vorrà rispondere

Enrico Barone