

Vengono analizzati i seguenti temi all'ordine del giorno.

1) AGGIORNAMENTO SU ARGOMENTI IN SOSPESO DAL PRECEDENTE VERBALE

A. AGEVOLAZIONE UNDER 36 SU BENI CONDOMINIALI

Nel corso del precedente tavolo i rappresentanti della Direzione regionale si erano riservati di approfondire ulteriormente l'argomento.

Tale approfondimento ha portato ad accogliere le perplessità esposte dai Notai e a farle proprie: di conseguenza l'Ufficio che aveva emesso l'avviso di liquidazione in quanto non aveva riconosciuto l'agevolazione under 36 per la quota millesimale relativa alla portineria, procederà all'annullamento di tale avviso. Pertanto l'agevolazione under 36 vale anche per i beni considerati come condominiali dal regolamento.

I rappresentanti della Direzione regionale invitano i Notai ad inserire sempre negli atti i dati catastali dei beni comuni condominiali, ciò al fine di identificarli correttamente e volturarli se necessario.

Sul punto interviene Percudani ed illustra le modalità con le quali è possibile procedere all'accatastamento dei beni comuni che si suddividono in censibili (detti BCC, ad es. l'alloggio del portiere) e non censibili (detti BCNC, ad esempio cortili, androni, corridoi, scale, rampe).

Nello specifico i beni comuni devono essere dichiarati con "*elaborato planimetrico*" ed "*elenco subalerni*", in cui vanno descritte le destinazioni d'uso e le unità immobiliari a cui sono comuni.

I BCC per poter essere dichiarate tali devono essere menzionati come beni comuni nel regolamento di condominio (c.d. regolamento contrattuale), registrato e trascritto presso gli Uffici dell'Agenzia. I BCC devono avere una propria planimetria catastale.

Nel caso, invece, l'unità immobiliare comune non sia censita come BCC, ma come unità ordinaria con intestati (es. ricorrente è l'alloggio del portiere), l'intestazione riporterà tutti i condomini per quote di proprietà.

B. COMPILAZIONE MODELLO UNICO E AGGIORNAMENTO VADEMECUM

Auricchio comunica che il vademecum del 2017 sulla corretta compilazione del MUI sarà aggiornato ed integrato con quanto verbalizzato sull'argomento nel corso del tavolo di ottobre 2022.

Il vademecum aggiornato sarà inviato entro fine dicembre a tutti i Consigli notarili lombardi.

2) SCIOLIMENTO GIUDIZIALE DELL'UNIONE CIVILE: RISPOSTA AGENZIA ENTRATE N.573 DEL 24 NOVEMBRE 2022

Con la risposta a questo interpello, l'Amministrazione finanziaria è intervenuta sull'applicabilità dell'art. 19 della legge 6 marzo 1987 n. 74 in caso di scioglimento giudiziale di unioni civili disciplinate dalla legge 20 maggio 2016, n. 76 (recante la "Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze").

Le conclusioni di tale interpello sono favorevoli all'applicazione anche allo scioglimento dell'unione civile delle disposizioni concernenti i procedimenti di separazione personale e di divorzio (legge n. 898 del 1970) e la cd. "*negoziazione assistita*" (decreto legge n. 132 del 2014).

In estrema sintesi, l'Amministrazione ha riconosciuto che anche alle unioni civili sciolte in via giudiziale è applicabile l'articolo 19 della legge n. 74 del 1987, che fa riferimento a "*tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio*".

3) ALIENAZIONE "PRIMA CASA" A SEGUITO DI SEPARAZIONE TRA CONIUGI E RIACQUISTO DI ALTRA ABITAZIONE: SPETTANZA DEL CREDITO D'IMPOSTA "PRIMA CASA": RISPOSTA AGENZIA ENTRATE N.531 DEL 20 OTTOBRE 2022

La risposta riguarda il momento in cui matura il diritto al credito d'imposta "prima casa" nel caso in cui un soggetto ha acquistato con il futuro coniuge un immobile usufruendo dell'agevolazione prima casa e successivamente, in esecuzione dell'accordo di separazione, ha acquistato la quota di proprietà del coniuge in esenzione dall'imposta di registro ai sensi dell'articolo 19 della legge 6 marzo 1987 n.74.

In seguito il soggetto in questione ha firmato l'accettazione di una proposta di vendita dell'ex casa coniugale ed ha acquistato un'altra abitazione usufruendo di nuovo dell'agevolazione prima casa, senza utilizzare il credito d'imposta di cui all'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998 n.448 in detrazione dall'imposta dovuta per l'atto.

In tal caso l'Amministrazione ha riconosciuto che con l'acquisto agevolato del secondo immobile il soggetto maturi il credito d'imposta, ricorrendone le condizioni da portare in detrazione nella futura dichiarazione dei redditi, per la sua quota parte derivante dal primo atto, poiché l'atto con il quale è stata acquistata la quota del coniuge in esecuzione degli accordi di separazione non configura un "acquisto di un nuovo immobile".

Viene poi precisato che il soggetto deve procedere all'effettiva alienazione della ex casa coniugale entro un anno dalla stipula dell'acquisto del secondo immobile, al fine di non decadere dall'agevolazione fruita per tale acquisto con conseguente recupero del credito d'imposta eventualmente utilizzato.

4) TRATTAMENTO TRIBUTARIO RIMOZIONE VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE DI LOCAZIONE PER LE ABITAZIONI REALIZZATE IN AMBITO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA – Legge n. 865/1971 ed art.32 d.p.r. n.601/1973

L'argomento è stato proposto da un notaio.

I referenti della Direzione regionale rappresentano che l'argomento è stato già trattato in passato e che sul tema gli Uffici lombardi stanno adottando un comportamento uniforme ed in linea anche con quello di altre regioni.

Nello specifico, i referenti della DR hanno ricordato che il decreto legge n. 70/2011 ha introdotto la possibilità di eliminare, mediante un accordo tra il Comune ed i proprietari di abitazioni, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione per le abitazioni realizzate in ambito di edilizia residenziale pubblica. La rimozione di tali vincoli può avvenire dietro pagamento di un corrispettivo da parte del privato.

La Convenzione con la quale il Comune ed il proprietario dell'abitazione si accordano per la rimozione di tali vincoli, a parere della DR, non beneficia dell'agevolazione di cui all'articolo 32 del Dpr n 601/1973.

L'agevolazione sopra indicata si applica, sussistendo i requisiti previsti, solo agli atti che rappresentano attuazione dei programmi di edilizia economico e popolare, mentre l'atto relativo alla rimozione dei vincoli viene stipulato dopo che il programma relativo all'edilizia economica e popolare è stato attuato.

Tale atto, infatti, può essere stipulato soltanto dopo che sono decorsi almeno cinque anni dalla data del trasferimento dal soggetto che ha realizzato l'abitazione al primo assegnatario della stessa.

Inoltre, lo stesso atto è finalizzato a consentire l'alienazione e la locazione dell'immobile senza i vincoli previsti dalla convenzione urbanistica con la quale era stato pianificato l'intervento edilizio.

Pertanto, i rappresentanti della DR ritengono che questa tipologia di atti non benefici del trattamento agevolato di cui all'art. 32 del Dpr n. 601/1973 in quanto non

si tratta di un atto finalizzato all'attuazione dell'edilizia economico e popolare: la rimozione dei vincoli non segue la logica dell'edilizia convenzionata: per tali motivi sul corrispettivo pagato per la rimozione l'imposta di registro è dovuta nella misura del 3 per cento.

I referenti regionali fanno presente poi che questa posizione è la stessa di altre Direzioni regionali e che vi sono diversi interPELLI non pubblici che sostengono che l'agevolazione per questo tipo di atti non spetta; per completezza si prende atto che sul tema la DR Lazio ha espresso una posizione diversa.

A parere dei Notai, la posizione lombarda non è condivisibile in quanto con la rimozione del vincolo si integra il diritto del privato, si tratta di una modifica del rapporto tra cittadino ed ente nell'ambito della proprietà privata che rientra comunque nell'edilizia convenzionata.

La logica è che questi immobili per un periodo rimangono nell'edilizia convenzionata; il fatto che i comuni, dietro corrispettivo, possono rendere il prezzo libero è in funzione di fornire risorse agli stessi enti da impiegare per attuare ulteriori progetti di edilizia economica convenzionata.

I Notai rilevano poi che vi sarebbe disparità di trattamento tra gli atti in cui la rimozione del vincolo avviene con il trasferimento dell'area (che rientra nell'esenzione) ed il caso di atti contenenti solo la rimozione del vincolo dove, invece, il corrispettivo sarebbe tassato al 3 per cento.

I referenti della Direzione regionale, visto il disaccordo e l'assenza di documenti di prassi pubblici, consigliano di presentare un interpello.