



ADEMPIMENTI FISCALITA' IMMOBILIARE 2007

Scritture Private non autenticate di natura negoziale:

a. Incarico scritto di vendita / acquisto

Sono atti scritture/private assimilabili a incarichi professionali idonei a svolgere una attività il cui corrispettivo è da assoggetta ad iva quindi non rientrano negli atti per i quali la registrazione è obbligatoria salvo il CASO D'USO;

Conferimento Incarico scritto di mediazione:

- ***per l'acquisto di immobile da costruire ;***
- ***per la vendita di immobile da costruire ;***

Sono atti scritture/private assimilabili a incarichi professionali idonei a svolgere una attività il cui corrispettivo è da assoggetta ad iva quindi non rientrano negli atti per i quali la registrazione è obbligatoria salvo il CASO D'USO;

Intesa Preliminare di vendita di immobile da costruire

Relativa ad una transazione immobiliare pur essendo una scrittura privata non autenticata è un atto che non produce effetti obbligatori di un

Vademecum Operativo e Pratico

contratto preliminare per cui non rientra negli atti per i quali sia obbligatoria la registrazione ;

Prudenzialmente si potrebbe assolvere per tale atto l'imposta di bollo .

b. Proposta di acquisto

FASE 1:

Nasce come " **Atto Unilaterale** " compilato e sottoscritto dalla parte Proponente e resta interessata agli obblighi di cui all'Imposta di Bollo , atto per il quale la registrazione può essere effettuata in " Caso d' uso" ;

FASE 2:

1. Tale " **Proposta di Acquisto**" viene sottoscritta in segno di accettazione da parte del legittimo proprietario del bene immobile oggetto della proposta stessa :
se la proposta non produce effetti obbligatori come un "Contratto Preliminare" e non è eseguibile ai sensi del art. 2932 codice civile , non è sottoposta agli obblighi di adempimento relativo alla registrazione presso l'Agenzia delle Entrate , in quanto costituisce e conferma esclusivamente l'obbligo ad andare a formalizzare e sottoscrivere il successivo " Contratto preliminare" atto (scrittura privata di natura negoziale) con il quale si intende concluso l'affare con diritto alla provvigione per il mediatore immobiliare /agente immobiliare ;
2. Tale " **Proposta di Acquisto**" viene sottoscritta in segno di accettazione da parte del legittimo proprietario del bene immobile oggetto della proposta stessa :
se la Proposta produce gli effetti obbligatori di un " Contratto Preliminare" ed è eseguibile ai sensi del art.2932 codice civile , è sottoposta agli obblighi di adempimento relativo alla registrazione presso l'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dall'accettazione stessa;

c. Proposta di acquisto accettata = Contratto Preliminare

Relativa ad una transazione immobiliare essendo una scrittura privata non autenticata di natura negoziale rientra tra gli atti per i quali l'adempimento relativo alla registrazione è obbligatorio;

d. Proposta di acquisto da accettare o non mai accettata

Relativa ad una transazione immobiliare pur essendo una scrittura privata non autenticata ,atto unilaterale , non avendo natura negoziale non rientra negli atti per i quali sia obbligatoria la registrazione ;

L'adempimento relativo alla REGISTRAZIONE DELL'ATTO potrà avvenire mediante Deposito della "Scrittura privata non autenticata di natura negoziale "stessa formata nel rispetto dell' **Imposta di Bollo** (Euro 14,62 ogni 4 facciate con non oltre 100 righe presso l'Agenzia delle Entrate a scelta del contribuente previo pagamento anticipata dell' imposta di registro da calcolarsi per i seguenti atti e con i seguenti criteri :

e. Contratto Preliminare

Relativo a immobile il cui " **Trasferimento risulta Soggetto ad Iva** " e dove nell'atto stesso non ci sono versamenti di Caparre/Depositi Cauzionali e/o di Garanzia e/o Clausole di Garanzia , per tale contratto preliminare l'adempimento relativo alla registrazione non è obbligatorio se non in "CASO d'USO" secondo quanto normato da:

D.P.R. 131/1986 Testo Unico Imposta di Registro :

dall' Art.5 comma secondo

Registrazione in termine fisso e registrazione in caso d'uso :
Sono soggetti a registrazione in termine fisso gli atti indicati nella parte prima della tariffa e in caso d'uso quelli indicati nella parte seconda. Le scritture private non autenticate sono soggette a registrazione in caso d'uso se tutte le disposizioni in esse contemplate sono relative ad operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto. Si considerano soggette all'imposta sul valore aggiunto anche le cessioni e le prestazioni per le quali l'imposta non è dovuta a norma dell'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e quelle di cui al sesto comma dell'art. 21 dello stesso decreto ad eccezione delle operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, numeri 8), 8-bis) e 27-quinquies), dello stesso decreto.

D.P.R. 131/1986 Testo Unico Imposta di Registro :

Vademecum Operativo e Pratico

Estratto art.6 Caso d'uso

“Si ha caso d'uso quando un atto si deposita, per essere acquisito agli atti, presso le cancellerie giudiziarie nell'esplicazione di attività amministrative

o presso le amministrazioni dello Stato o degli enti pubblici territoriali e i rispettivi organi di controllo, salvo che il deposito avvenga ai fini dell'adempimento di un'obbligazione delle suddette amministrazioni, enti

o organi ovvero sia obbligatorio per legge o regolamento “

f. Contratto Preliminare:

Relativo a immobile il cui “ Trasferimento risulta Soggetto ad Iva “ e dove nell'atto stesso ci sono versamenti di Caparre/Depositi Cauzionali e/o di Garanzia e/o Clausole di Garanzia , per tale contratto preliminare l'adempimento relativo alla registrazione è obbligatorio ;

g. Contratto Preliminare:

Relativo a immobile il cui “ Trasferimento risulta NON Soggetto ad Iva “ e dove nell'atto stesso ci sono o non ci sono versamenti di Caparre/Depositi Cauzionali e/o di Garanzia e/o Clausole di Garanzia , per tale contratto preliminare l'adempimento relativo alla registrazione è obbligatorio ;

h. Contratti Preliminari:

Pagamento IMPOSTA DI REGISTRO mediante utilizzo MOD F23 e Deposito di almeno una copia originale del “ CONTRATTO PRELIMINARE “ presso l'Agenzia delle Entrate a scelta del contribuente entro 20 (VENTI) giorni dalla data di sottoscrizione ;

MOD F23 quietanzato in copia originale deve essere consegnato insieme al MOD 69 e ad una copia originale della “ Scrittura/ Titolo” in esempio “ Contratto Preliminare “ all'UFFICIO dell'Agenzia Entrate prescelto per il relativo Adempimento formale di Deposito e di Registrazione ;

NB: Imposta con arrotondamento arrotondamento a Euro

IMPOSTA di REGISTRO

In Termine Fisso per il titolo negoziale al di là del contenuto patrimoniale dello stesso ,pari a Euro 168,00 codice 109T da indicare nel Mod F 23 ;

Vademecum Operativo e Pratico

IN Termine Proporzionale :

- 0,50 % sulle somme versate a titolo di “*Caparra Confirmatoria* “, imposta a titolo di quietanza (DPR 26 Aprile 1986, n.131 e per gli effetti del disposto del relativo art. 2 ,Tariffa allegata , Parte II articolo 5)codice [109T](#) da indicare nel Mod F 23 ;

.

- + 3% (DPR 26 Aprile 1986, n.131 e per gli effetti del disposto del relativo art. 2 ,Tariffa allegata , Parte I Articolo 9) sulle somme di pagamento a titolo di *Caparra Penitenziale* e di Acconti sul prezzo diversi da quelli concordati contestuali all'atto notarile di trasferimento ovvero di "*Dazioni di pagamento aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale*" a condizione che tali pagamenti non siano imponibili e soggetti ad iva , indicando il codice [109T](#) nel Mod F 23 ;

.

- **N.B:** Il totale dell'Imposta di Registro da versare dovendo usare il Codice [109T](#) dovrà essere sommato ,relativamente alle singole imputazioni di cui sopra , e pagato in un unico MOD F23 NB: Imposta con arrotondamento arrotondamento a Euro DPR 131/1896 : Estratto nota art. 10 della Parte Prima Tariffa *Se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria si applica il precedente art. 6;*

- *se prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti alla imposta sul valore aggiunto ai sensi degli articoli 5, comma 2, e 40 del testo unico si applica il precedente art. 9.*

- *In entrambi i casi l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo*

CESSIONE di CONTRATTI art 1406 c.c.

Pagamento IMPOSTA DI REGISTRO medianate utilizzo MOD F23 e Deposito di almeno una copia originale del “ *CESSIONE di CONTRATTO* “ presso l'*Agenzia delle Entrate a scelta del contribuente entro 20 (VENTI) giorni dalla data di sottoscrizione ;*

N.B. : la “ *Cessione di un Contratto*” da un punto di vista fiscale , avrà l'obbligo della menzione nell'atto di Cessione del Contratto ceduto degli estremi identificati dello stesso e di quelli relativi alla sua registrazione presso agenzia delle entrate .registrazione che comunque deve avvenire prima del deposito presso Agenzia delle Entrate dell'atto di cessione di contratto . in precedenza

MOD F23 quietanzato in copia originale deve essere consegnato insieme al MOD 69 e ad una copia originale della “ *Scrittura/ Titolo*” in esempio “ *CESSIONE di Contratto* “ all'UFFICIO dell'Agenzia Entrate prescelto per il relativo Adempimento formale di Deposito e di Registrazione ;

IMPOSTA di REGISTRO

DPR 131/1986 : Art. 31 : Cessione del contratto

1. La cessione del contratto è soggetta all'imposta con l'aliquota propria del contratto ceduto, con esclusione della cessione prevista dall'articolo 5 della parte I della tariffa.

2. Per la cessione verso corrispettivo di un contratto a titolo gratuito l'imposta si applica con l'aliquota stabilita per il corrispondente contratto a titolo oneroso.

In Termine Fisso per il titolo negoziale al di là del contenuto patrimoniale dello stesso ,pari a Euro 168,00 codice 109T da indicare nel Mod F 23 ;

IN Termine Proporzionale :

- 0,50 % sulle somme eventualmnete RIMBORSATE a qualsiasi titolo , imposta a titolo di di quietanza (DPR 26 Aprile 1986, n.131 e per gli effetti del disposto del relativo art. 2 ,Tariffa allegata , Parte II articolo 5) codice 109T da indicare nel Mod F 23 ;

·

- + 3% (DPR 26 Aprile 1986, n.131 e per gli effetti del disposto del relativo art. 2 ,Tariffa allegata , Parte I Articolo 9) sulle somme di pagamento a titolo di CORRISPETTIVO DI CESSIONE a condizione che tali pagamenti non siano imponibili e soggetti ad iva , indicando il codice 109T nel Mod F 23 ;

·

- **N.B:** Il totale dell'Imposta di Registro da versare dovendo usare il Codice 109T dovrà essere sommato ,relativamente alle singole imputazioni di cui sopra , e pagato in un unico MOD F23 NB: Imposta con arrotondamento arrotondamento a Euro