



Domenica 19/06/2016

I costi dell'acquisto della prima casa dal Tribunale

A cura di: Meli e Associati

La pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale (n. 87 del 14.04.2016, in vigore dal 15.04.2016) della legge 8 aprile 2016, n. 49, portante la Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18 introduce una importante agevolazione a favore dei soggetti che NON svolgono attività d'impresa (ossia i soggetti "privati") che acquistano la "prima casa non di lusso" attraverso una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare ovvero di una procedura di vendita concorsuale (fallimento e altro)1. L'agevolazione consiste nel pagamento dell'imposta fissa di 600 euro a titolo di imposta di registro, ipotecaria e catastale,

in luogo della precedente tassazione in misura proporzionale, pari al 2 % del valore catastale automatico, a titolo di imposta di registro oltre a 100 euro per imposte ipotecaria e catastale, con il minimo per ogni atto di euro 1.100 (1.000 per imposta proporzionale di registro e 100 per ipotecaria e catastale).

L'agevolazione ha natura temporanea e, come è stabilito dal comma 3. del citato D.L. 18/16, nel testo risultante dalla legge di conversione 49/16 "Le disposizioni del presente articolo hanno effetto per gli atti emessi dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino al 31 dicembre 2016."

Il decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18 non prevedeva tale tipo di agevolazione, che è stata introdotta solo in sede di legge di conversione.

In pratica, sino all'entrata in vigore della legge di conversione (15 aprile 2016) i decreti di trasferimento della proprietà della "prima casa non di lusso" (comprensiva degli accessori: cantina, garage, posto auto, ...) venivano tassati in modo proporzionale sulla base del prezzo di aggiudicazione oppure (a richiesta dell'aggiudicatario) sulla base del valore automatico (cosiddetto prezzo-valore).

A partire dagli atti (decreti di trasferimento) pubblicati a partire dal 15 aprile 2016 e sino al 31 dicembre 2016 il privato che acquista un'abitazione o un accessorio "non di lusso" e dichiara la volontà di adibire la stessa a propria prima casa di abitazione sarà sottoposto a tassazione in misura fissa, pari a euro 600, a titolo di imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Inoltre, per effetto delle modifiche introdotte dal Decreto del Ministero della Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227)2. (art. 2 comma 7): "Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente."

Il compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà è stato fissato in euro 1.000, quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è pari o inferiore a euro 100.000;

in euro 1.500, quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è superiore a euro 100.000 e pari o inferiore a euro 500.000;

in euro 2.000, quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è superiore a euro 500.000.

Si aggiunge inoltre il 10 % a titolo di spese generali. All'importo del compenso occorrerà aggiungere, come previsto in alcuni Tribunali, la quota di contributo previdenziale (4 %) e dell'IVA (22 %).

Pertanto all'aggiudicatario verranno addebitate:

- euro 697,84 se il prezzo di aggiudicazione è fino a 100.000 euro



- euro 1.046,76 se il prezzo di aggiudicazione è compreso tra 100.001 e 500.000 euro

- euro 1.395,68 se il prezzo di aggiudicazione è superiore a 500.000 euro.

Rimane la discrezionalità del Giudice per la determinazione in modo differente.

L'enunciazione di queste novità ci porta ad effettuare un breve riepilogo in merito ai costi che deve sostenere l'aggiudicatario della "prima casa non di lusso", semplificando al massimo i calcoli per il lettore. Oltre al pagamento del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà sostenere questi costi:

- il bollo di euro 16,00 da applicare sulla domanda di partecipazione all'asta

- le imposte di registro, ipotecaria e catastale, nella citata misura fissa complessiva di euro 600 (euro 200 per ciascuna delle tre imposte)

- i bolli, pari a euro 13,48 + 149,00 (162,48), per la trascrizione del decreto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari

- la metà del compenso spettante al delegato alla vendita per la fase del trasferimento (comprensivo di oneri).

Non vi è alcuna commissione di vendita o provvigione per queste vendite del Tribunale.

Neppure è necessaria la presenza o l'assistenza del notaio, in quanto il decreto di trasferimento firmato dal Giudice è atto utile valido al fine del trasferimento della proprietà.

Presentiamo un esempio di calcolo nel caso in cui il Giudice determini il compenso in carico all'aggiudicatario senza modifiche rispetto al DM 227/15.

Prezzo di aggiudicazione
euro 90.000,00

Imposta di bollo
euro 16,00

Imposta di registro, ipotecaria e catastale
euro 600,00

Bolli trascrizione
euro 162,48



Compenso al delegato
euro 697,84

Totale
euro 91.476,32

L'onere aggiuntivo, rispetto al prezzo, è di euro 1.476,32, importo che rimane fisso per tutte le aggiudicazioni di beni di valore inferiore a euro 100.000.

Nel caso di prezzo di aggiudicazione di una casa di abitazione del valore tra euro 100.000 e 500.000 l'onere aggiuntivo è di euro 1.825,24.

Nel caso infine di prezzo di aggiudicazione per un valore superiore a euro 500.000 l'onere aggiuntivo è di euro 2.174,16.

Abbiamo predisposto un software che permette la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura, che svolgono le attività di custode giudiziario, delegato alla vendita, consulente per il piano di riparto.

Clicca qui per accedere alla pagina del prodotto.

Note:

(1) Art. 2-bis. "Gli atti e i provvedimenti di cui al comma 1 emessi a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna sempre che in capo all'acquirente ricorrano le condizioni previste alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota."

(2) "Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile. (16G00027) (GU Serie Generale n.45 del 24-2-2016)"- entrato in vigore il 10/03/2016.

Dott.ssa Francesca Oltolini

Fonte: <http://www.studiomeli.it>