



Listino Prezzi

TORINO



F.I.M.A.A.

aderente



Mercato Immobiliare 2017

Torino e provincia



Scan me

Centralini virtuali in cloud il tuo ufficio in mobilità

GDPR

Data Protection Officer (DPO)

Compliance

Data Breach

Dati Personali



Scan me

in convenzione con FIMAA



Scan me

Soluzioni di stampa
stampanti multifunzioni, plotter,
integrazioni informatiche:
tutto l'occorrente per il tuo ufficio

M2INFORMATICA

Strada San Mauro, 124/c
10156 Torino
Tel: (+39) 011 2238774
www.m2informatica.it

 **emitel**

Strada San Mauro, 124/c
10056 Torino
Tel. (+39) 011 6067777
www.emitel.it

Listino Prezzi degli immobili di Torino e Provincia 2017

Carta dei Servizi FIMAA Torino	Pagina 4
Saluto del Presidente FIMAA Torino	Pagina 5
Saluto del Presidente FIMAA Piemonte	Pagina 6
Saluto della Presidente ASCOM Torino	Pagina 7
Prefazione	Pagina 8
Vademecum per l'utilizzo del Borsino Immobiliare	Pagina 9
Listino prezzi degli immobili - Città di Torino	Pagine 11 - 17
Il deposito del prezzo dal Notaio	Pagina 18
Oneri di urbanizzazione: nuova destinazione dal 1/1/2018	Pagina 19
Modifiche normative per la mediazione immobiliare	Pagina 20
La conformità catastale nelle compravendite immobiliari	Pagina 22
Listino prezzi degli immobili - Provincia	Pagine 25 - 30
Listino prezzi degli immobili - Turistico	Pagina 31
Il sistema del Prezzo-Valore	Pagina 33
La registrazione del preliminare di vendita	Pagina 34
Imposte sui trasferimenti immobiliari	Pagina 35
Ritardata registrazione dei preliminari	Pagina 40
Ritardata registrazione dei contratti di locazione	Pagina 41
Usufrutto e nuda proprietà	Pagina 43
Tabella delle categorie catastali	Pagina 44

FIMAA TORINO
Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Via Goffredo Casalis 33
10143 Torino
Tel / Fax 011.4733030
info@fimaatorino.it
www.fimaatorino.it





CARTA DEI SERVIZI

PIU' DI 1000 COLLEGHI ASSOCIATI

PRESENZA nelle sedi istituzionali pubbliche: Comune di Torino, Provincia di Torino, Regione Piemonte, CCIAA di Torino, UNIONCAMERE Piemonte, Politecnico di Torino.

COLLABORAZIONE con Agenzia delle Entrate, Associazioni dei Proprietari e dei Consumatori.

PARTECIPAZIONE all'Osservatorio Immobiliare del Comune di Torino (OICT), all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), all'Osservatorio della Condizione Abitativa del Comune di Torino.

CORSI ABILITANTI per Agenti Immobiliari, tramite il For.Ter. Piemonte (ASCOM Torino).

POLIZZA ASSICURATIVA PROFESSIONALE OBBLIGATORIA in convenzione con ALLIANZ, compresa nella quota associativa.



CORSI D'AGGIORNAMENTO GRATUITI tenuti da esperti su temi giuridici, tecnici, fiscali e di marketing.

CONVENZIONI PER SERVIZI pubblicazioni, certificazione energetica, polizze assicurative, gestionale d'agenzia, siti internet, telefonia, tipografia, salute, sport, fotografia, ...

PROGETTO "IMMOBILE GARANTITO" per la tutela del mercato e dei consumatori, in collaborazione con Immobiliare.it

MEDIOFIMAA Società partecipata che offre agli associati un'ottima gamma di prodotti finanziari e assicurativi.

INDIRIZZO EMAIL istituzionale gratuito.

CONSULENZA GRATUITA legale, tributaria, fiscale e del lavoro.

DELEGAZIONI PROVINCIALI di Chieri, Chivasso, Canavese e Valli di Lanzo, Moncalieri, Pinerolo, Ivrea, Valle di Susa. Per favorire l'aggregazione e l'approfondimento delle tematiche più sentite in ambito locale.

www.fimaatorino.it sito facilmente consultabile, ricco di contenuti, sempre aggiornato con le ultime novità sulla mediazione. Area riservata per gli associati con modulistica e documentazione utile.

 Servizio per ottenere visure ipotecarie, catastali e camerali on-line.

 Servizio per richiedere planimetrie catastali e colorate, registrazione di contratti, Comunicazione Unica, servizi fotografici

FORMULARI PER LA MEDIAZIONE IMMOBILIARE

MODULISTICA PER GLI ADEMPIMENTI come ANTIRICICLAGGIO e PRIVACY

INFORMAZIONE Rassegna stampa quotidiana, articoli, interventi su pubblicazioni di settore, circolari associative, newsletter **FIMAA^{to}News**

 **CONVEGNI, RIUNIONI, EVENTI** per tenersi sempre aggiornati e confrontarsi con i colleghi.

STAFF DI SEGRETERIA PREPARATO sempre a disposizione come primo punto di riferimento.

[Scopri di più su www.fimaatorino.it](http://www.fimaatorino.it)

Saluto del Presidente FIMAA Torino



Franco Dall'Aglio

Questa diciannovesima edizione del Borsino immobiliare della città di Torino e dei Comuni appartenenti all'Area metropolitana, a cura della Fimaa Torino e grazie al fattivo e diretto contributo dei suoi Associati, agenti immobiliari, rappresenta la continuazione di una tradizione e di una cultura volta a monitorare il mercato degli immobili sul nostro Territorio e che affonda le sue origini tra la fine degli anni 70 e l'inizio degli anni 80 quando la nostra Federazione già raccoglieva ed elaborava i valori del mercato immobiliare che poi venivano pubblicati sui giornali, sulle riviste specializzate di settore e veicolati a tutta la filiera del nostro comparto, ivi compresi gli Enti pubblici e privati.

Il Borsino immobiliare della Fimaa Torino, oltre a presentarsi come utile strumento di lavoro, rappresenta un nostro marchio di fabbrica, di cui andiamo fieri, frutto del costante impegno dei nostri Colleghi i quali, trattando quotidianamente con acquirenti e venditori, raccolgono una considerevole mole di dati tale da permetterci di avere sempre aggiornato non solo l'andamento delle quotazioni del mercato di riferimento ma anche di cogliere, in divenire, il sentiment del mercato immobiliare, particolare tutt'altro che trascurabile per chi intenda investire nella Città Metropolitana di Torino.

Inoltre, ci sta particolarmente a cuore che il nostro Borsino, consultabile liberamente da chiunque anche sul nostro sito istituzionale www.fimaatorino.it, possa svolgere la sua funzione sociale di accompagnare e di guidare gli utenti nelle scelte di comprare o di vendere un loro immobile con consapevolezza.

Di contro è quasi inutile ricordare che, per un Agente Immobiliare, avere a disposizione uno strumento come questo, sapientemente utilizzato e, soprattutto, interpretato sulla base di quelle che sono le sue peculiari conoscenze e capacità professionali, permette di valutare gli immobili, da lui precedentemente ispezionati, in maniera molto precisa e questo a dispetto della mole di dati presenti oggi su internet, molto spesso contraddittori e non sempre di facile e immediata lettura.

Infine, voglio ricordare e ringraziare i presidenti che mi hanno preceduto, da Piero Bertinetto, padre di questo Borsino che, nella sua prima edizione cartacea riportante i valori del primo semestre 1999 di "Torino & Cintura" monitorava, oltre alla Città, 12 Comuni della Provincia, oggi implementati a ben 74, Maria Grazia Savant Ros che ha proseguito nel solco di chi ha iniziato questa avventura consolidando questo Listino che, nel frattempo e per diversi anni, era diventato anche Regionale, Alessandro Berlincioni, già coordinatore dello stesso e Giorgio Pizzi che ha fatto sì che la nostra creatura finisse anche on-line.

Rivolgo un grazie e un in bocca al lupo alla nuova squadra, capitanata dalla nostra collega Beatrice Pinelli, Responsabile Tecnico di questo Borsino e alla Segreteria il cui prezioso lavoro, guidato da Lucia Tresso, ha permesso di presentare nuovamente, nell'era del "virtuale" anche questa edizione cartacea, tanto cara a tutti noi.

Franco Dall'Aglio

Presidente FIMAA Torino



Saluto del Presidente FIMAA Piemonte



Andrea Leo

Cari colleghi,

Torino è giunta alla diciannovesima edizione del Borsino Immobiliare e cresce la consapevolezza in tutti noi della sua grande rilevanza per le nostre attività e per tutto il territorio.

Il mercato immobiliare ha dato concreti segnali di ripresa nello scorso anno, segnali che devono essere correttamente interpretati se vogliamo comprenderne le dinamiche e diventare anche noi parte attiva e virtuosa di questo cambiamento.

L'obiettivo del Borsino Immobiliare, è quello di fornire parametri ed indicatori, utili a stabilire i valori medi degli immobili, che vengono espressi a metro quadrato commerciale, mappandoli per tipologia, localizzazione commerciale, vetustà e preziosismi architettonici e costruttivi.

E' molto importante saper consultare correttamente questo strumento, per farne buon uso è necessario conoscere bene le legende ed i metodi di calcolo delle superfici commerciali presenti all'interno del Borsino.

Va in ogni caso significato che l'espressione del valore medio non è totalmente esaustiva al fine di una corretta valutazione: infatti ogni singolo immobile ha peculiarità uniche, che lo identificano nella sua consistenza e fruibilità complessiva, che lo inquadrano in un determinato contesto e che quindi ne possono aumentare o diminuire il suo interesse commerciale. Per questo motivo, essendo ogni immobile diverso dagli altri e "unico" nel suo genere, è molto importante, che i dati espressi nel Borsino vengano interpretati dal valutatore con grande sensibilità professionale.

Ogni anno sono sempre più soddisfatto del lavoro svolto da FIMAA TORINO e dagli Agenti Immobiliari che partecipano attivamente nella raccolta dei dati, ma voglio ringraziare soprattutto il Presidente Franco Dall'Aglio e tutto il Suo Consiglio, che anche per questa edizione hanno dedicato il proprio tempo e messo in campo il proprio valore professionale, per offrire a tutto il settore e al mercato in generale importantissimi contenuti tecnici.

Nonostante la fatica di questi anni nel difendere ognuno la propria posizione, abbiamo finalmente capito che l'efficientamento dei sistemi produttivi, il perfezionamento delle proprie competenze e la crescita della rete tra professionisti e impresa, sono l'unica strada da percorrere per poter rispondere alle esigenze del mercato di oggi con piena soddisfazione del consumatore.

Andrea Leo

Presidente FIMAA Piemonte

Saluto del Presidente ASCOM Torino



Maria Luisa Coppa

Come Ascom Torino non posso che salutare con vivo entusiasmo questo prezioso Borsino che raccoglie e analizza i valori immobiliari della nostra Città e dei principali Comuni dell'Area metropolitana di Torino, realizzato da una Federazione di Categoria appartenente al sistema Confcommercio.

Da sempre il commercio e l'immobiliare rappresentano due sensibili cartine di tornasole per la nostra economia e, se andiamo ad analizzare i dati macro-economici anche solo degli ultimi 10 anni, ci accorgiamo che questi due settori sono stati i primi a darci quelle avvisaglie del disagio e delle difficoltà che iniziavano a delinearci nella capacità di spesa degli italiani.

Non solo, i dati a nostre mani che ci segnalano che il vento sta lentamente cambiando, provengono di nuovo da questi due comparti di riferimento che, a partire dal 2014, pur se tra mille difficoltà e pastoie burocratiche e legislative, ci fanno intuire e respirare un'aria diversa.

Questa univocità di segnali la troviamo soprattutto nel momento in cui i due mondi si incontrano e si sposano andando addirittura ad alterare la fisionomia del nostro tessuto urbano; è ancora ben presente agli occhi e nella memoria di tutti noi il numero di attività che hanno dovuto chiudere per la crisi e il senso di desolazione e di sconforto che ci ha colto vedendo negozi chiusi nelle nostre città e non solo nelle periferie.

In tutti questi casi, il destino economico del commerciante inquilino si è, di fatto, sposato con quello del proprietario dei "muri" il quale, da parte sua, ha imparato ad approcciare in maniera diversa il suo conduttore; basti per questo rammentare gli innumerevoli accordi di riduzione del canone di locazione sottoscritti tra le parti, così come i nuovi contratti di locazione che sono stati siglati negli ultimi tempi e che prevedono un periodo, a volte anche lungo, prima che l'importo del canone mensile vada a regime con i suoi valori più alti e questo per la volontà di condividere un percorso diventato comune per il proprietario e per il negoziante inquilino.

Non posso che notare quindi con piacere che questa pubblicazione contiene anche la sezione dedicata proprio ai valori di compravendita dei negozi, numeri strettamente legati a quanto ho osservato prima in quanto direttamente collegati alla capacità dell'immobile commerciale di fornire un reddito ai suoi proprietari.

Sono certa che questa edizione avrà il giusto riscontro che merita, segno tangibile delle capacità professionali e imprenditoriali di tutti i nostri Associati.

Maria Luisa Coppa

Presidente ASCOM Torino

Prefazione

Responsabile Borsino Immobiliare



Alessandro Berlincioni

Con 12.940 scambi di abitazioni in città e 15.752 nei comuni minori della Provincia, il mercato di Torino nel 2017 si chiude con un bilancio favorevole: l'aumento percentuale rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente risulta del 5% nel Capoluogo e del 3,8% nei comuni più piccoli.

È una fotografia quella del mercato immobiliare nel Capoluogo Piemontese a chiarscuri: se da un lato le compravendite continuano a proliferare, dall'altro i prezzi restano su un terreno di indietreggiamento.

Le case a Torino costano mediamente meno che in passato ma con una crescente polarizzazione dei prezzi tra quartieri "bene" e zone degradate con prezzi medi di 1.000 Euro al metro quadrato, ma nonostante ciò l'accesso alla casa rimane precluso a particolari fasce di popolazione. Su un versante la città gode ancora dell'onda lunga delle trasformazioni e degli investimenti degli ultimi vent'anni, di un sistema universitario e di ricerca al massimo dell'eccellenza europea, dall'altro si rintracciano elevati livelli di disoccupazione giovanile.

E le contrapposizioni non sono finite: l'export delle imprese è in salute, eppure la domanda di spazi per nuove aperture industriali risulta pressoché inesistente (se si eccettua qualche richiesta per la logistica).

Sono relativamente pochi i nuovi progetti partenti: vanno ricordati il nuovo centro direzionale Lavazza con auditorium di Cino Zucchi che sarà inaugurato ufficialmente fra pochi giorni. Entro fine anno dovrebbe poi terminare il progetto della Continassa collegato allo stadio e alle attività della Juventus.

Nel mercato residenziale il centro e, in particolare, la zona Lagrange, rimane l'area urbana più ambita: gli operatori sono alla continua ricerca di operazioni immobiliari in questa zona, volte a riqualificare piccoli edifici residenziali per ricavarne spazi funzionali, moderni ed altamente domotizzati, volti a soddisfare una domanda dei giovani torinesi più abbienti (che hanno un lavoro fisso) ma che ricercano tagli dimensionali non più grandi di 80-90 metri quadrati. Scarse le iniziative di tale genere nella precollina poiché risulta complessa la trasformazione delle ville, che rimangono spesso inutilizzate. Nel centro, inoltre, si sta manifestando una domanda sempre più importante di edifici per studenti, con necessità quindi di trasformare gli edifici esistenti con spazi ricreativi comuni.

Sul mercato degli immobili di impresa, si segnala una domanda abbastanza vivace per immobili nuovi o ristrutturati (uffici) con impianti ad alta efficienza energetica, mentre purtroppo permane un'offerta di vecchi edifici. molte volte privi di parcheggio interno. Novità assoluta per Torino è l'inaugurazione di due centri di coworking, una nell'ex sede dell'Oreal in via Garibaldi (Copernico) e l'altra (Talent Garden) nell'ex Fondazione Agnelli in via Giacosa, che rappresentano una nuova formula di lavoro slegata dai concetti del passato della scrivania fissa e delle stanze separate.

Per i negozi, dopo che sono oramai scomparse le buonuscite in tutte le zone della città, la domanda per acquisto e il mercato "vero" si concentrano nelle tre vie principali del centro (Roma, Garibaldi e Lagrange) con quest'ultima zona che ha superato in termini di appetibilità la prima; mentre si assiste allo stillicidio della chiusura di varie attività commerciali, specialmente di piccoli negozi, in zone semi-periferiche e periferiche.

Alessandro Berlincioni

Responsabile Borsino Immobiliare



Breve vademecum sull'utilizzo del Borsino immobiliare



Beatrice Pinelli

Cari Colleghi,

eccoci al nostro consueto appuntamento con la pubblicazione del "Borsino FIMAA Torino 2017".

Come ben sappiamo tutti oggi la difficoltà non è acquisire nuovi incarichi ma acquisirli al "giusto prezzo". Per questo motivo il Borsino Fimaa è un valido strumento da utilizzare tutte le volte che facciamo una valutazione immobiliare. Proprio per questo è importante la collaborazione di tutti nella raccolta dei dati del venduto affinché i risultati ottenuti siano sempre più rispondenti al reale.

Naturalmente i valori espressi si riferiscono ai prezzi medi delle relative zone, sarà la nostra sensibilità ed esperienza e il corretto uso del borsino a permetterci di raggiungere il giusto risultato.

In un mercato in continua evoluzione come quello di oggi, che negli ultimi anni ha subito notevoli variazioni, soprattutto al ribasso, assume sempre una maggiore rilevanza la nostra opera di attenti osservatori non solo delle dinamiche del mercato, ma anche degli umori che si celano dietro di esso. Riuscire a capire questi ultimi e a comprenderne prima di tutti l'andamento è la sfida che ci attende e che ci darà la possibilità di muoverci all'interno di esso da protagonisti e non da semplici comparse.

La professionalità, la competenza sempre più specifica, una rete di collaborazioni tra operatori del settore che guardano nella stessa direzione con gli stessi obiettivi, queste sono le caratteristiche che ci permetteranno di soddisfare le esigenze del consumatore oggi sempre più attento e preparato. Ma avere un interlocutore così non deve essere motivo di preoccupazione anzi, al contrario, ci permetterà di dimostrare quanto la nostra opera sia preziosa per il buon fine di una trattativa.

Ho già più volte sottolineato l'importanza della collaborazione tra tutti noi non solo nella raccolta dei dati, e approfitto per ringraziare tutti i colleghi che si sono messi a disposizione per questo, ma anche, se non soprattutto, della condivisione delle esperienze perché insieme si è più forti e competitivi.

Questa è una grande opportunità che la nostra Associazione FIMAA Torino ci dà di crescita individuale e di gruppo, fornendoci con i tanti corsi che organizza una preparazione capillare che ci aiuta ad essere "sempre sul pezzo".

Beatrice Pinelli

Giunta Esecutiva FIMAA Torino

Responsabile Tecnico Raccolta Dati Borsa Immobiliare Fimaa Torino



CambioCasa.it

Annunci immobiliari di professionisti

100%

INDIPENDENTE

DIFFERENTE

AL FIANCO DEGLI AGENTI ABILITATI



Contattaci allo 039 6882403 o alla mail web@cambiocasa.it

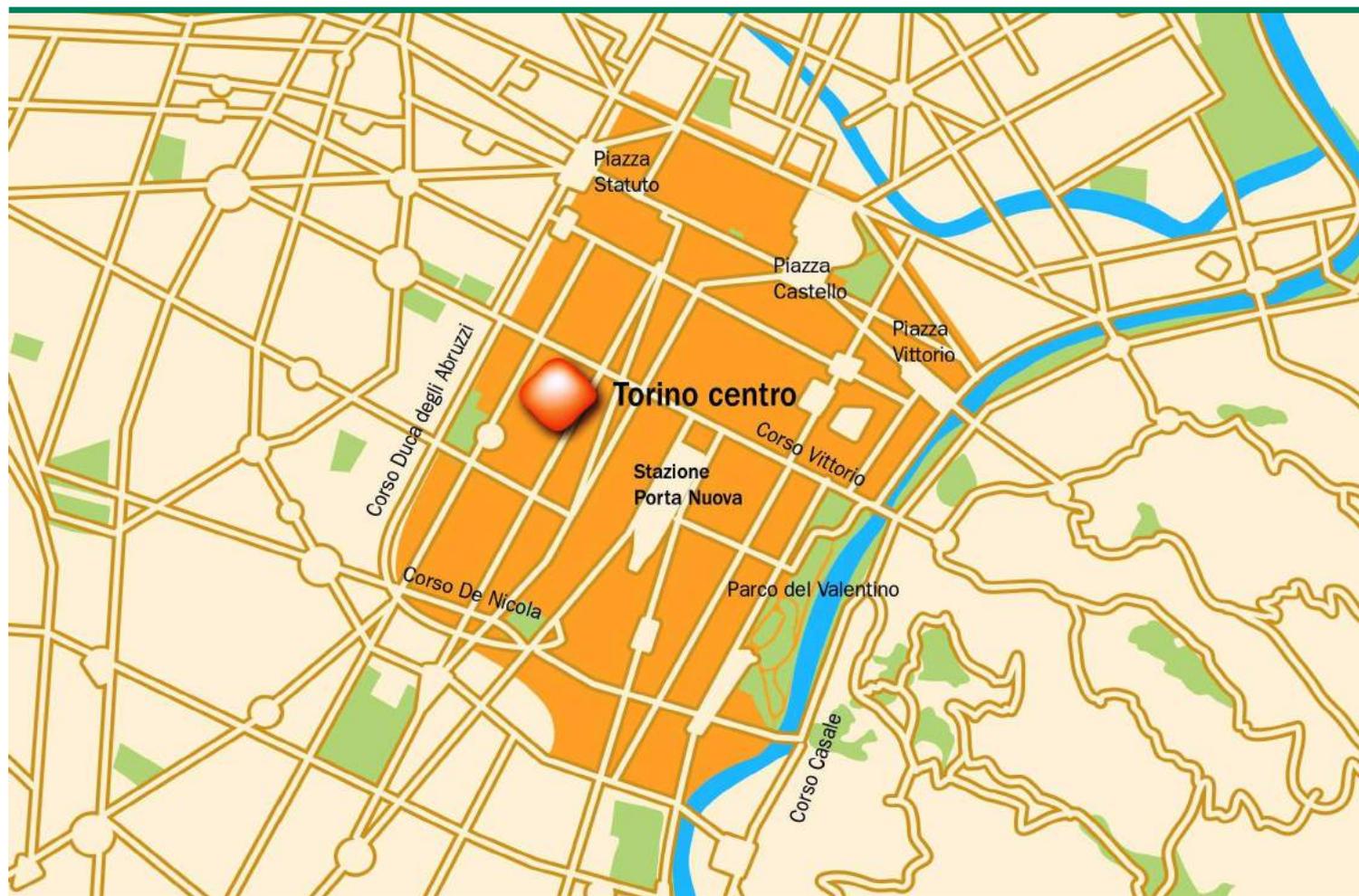
Listino Prezzi degli immobili

TORINO

TORINO. Suddivisione in zone.



TORINO CENTRO. Valori €/mq per zona e tipologia.



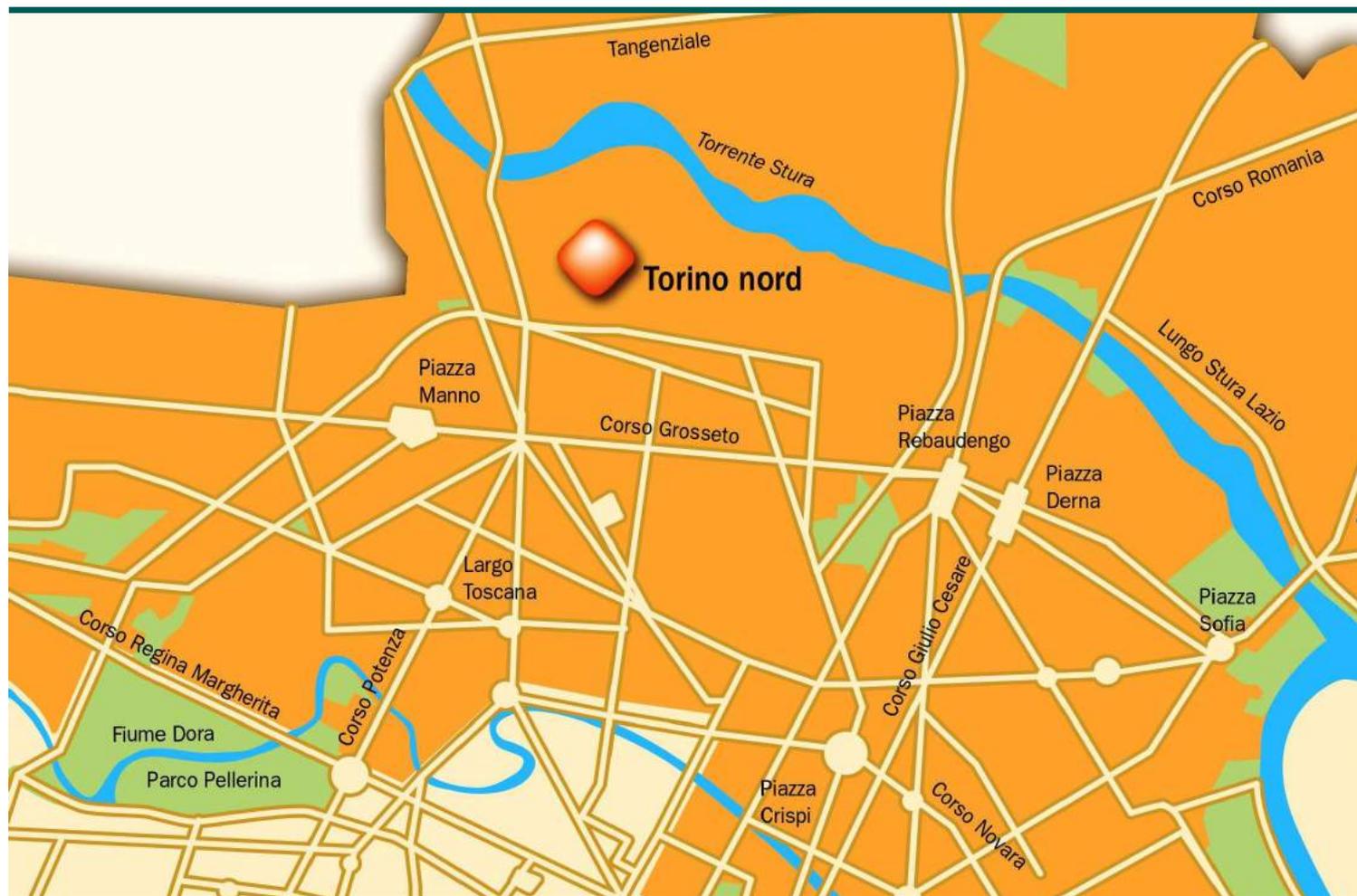
	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI		UFFICI			
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		
CENTRO STORICO	2.900	3.900	2.200	2.800	1.800	2.300	2.800	3.800	1.600	2.600	1.500	2.500
QUADRILATERO ROMANO	2.500	3.200	2.000	2.600	1.400	2.000	1.800	2.800	1.200	1.800	1.200	2.500
SAN SALVARIO NORD	2.000	2.700	1.500	2.200	1.100	1.600	1.800	2.500	1.000	1.200	1.100	1.700
SAN SALVARIO SUD	2.200	2.800	1.500	2.400	1.200	1.700	1.700	2.400	1.100	1.200	1.300	1.900
SAN SECONDO	2.000	2.800	1.900	2.200	1.500	1.800	2.300	2.800	1.400	2.200	1.400	1.800
CROCETTA	2.300	3.200	1.800	2.600	1.500	2.000	2.100	3.000	1.300	2.100	1.200	2.200

TORINO OVEST. Valori €/mq per zona e tipologia.



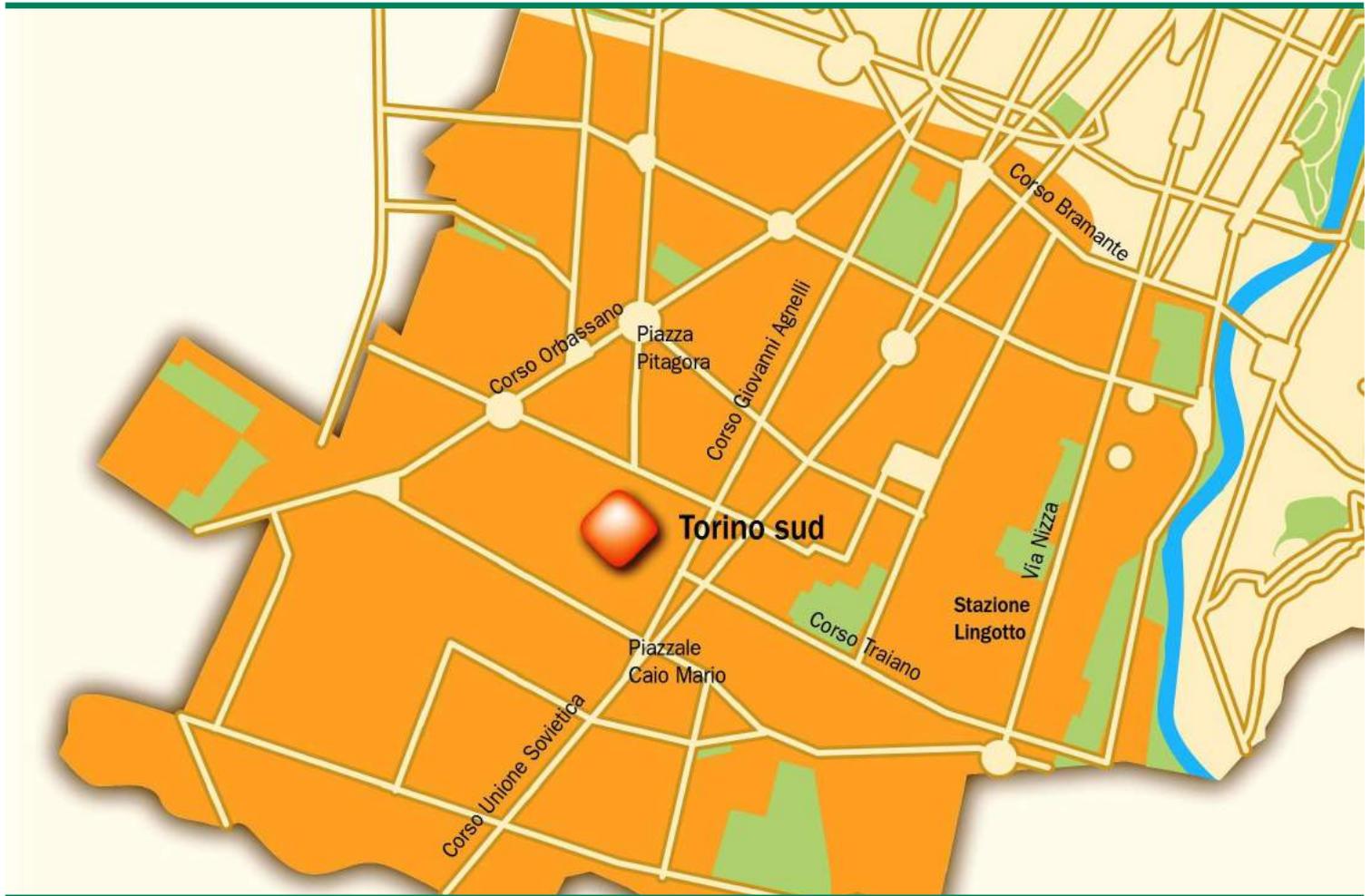
	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI		UFFICI			
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		
CIT TURIN	1.600	2.550	1.500	2.000	1.000	1.600	1.000	1.400	750	1.000	900	1.600
CENISIA FRANCIA SAN DONATO	1.400	2.400	1.100	1.700	950	1.300	1.000	1.400	700	950	950	1.350
SAN PAOLO	1.300	2.200	1.100	1.600	900	1.200	1.000	1.400	700	1.000	900	1.350
PARELLA POZZO STRADA CAMPIDOGLIO	1.550	2.300	1.150	1.650	900	1.300	900	1.300	650	800	900	1.150

TORINO NORD. Valori €/mq per zona e tipologia.



	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre		MIN	MAX
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		
VALDOCCO LUCENTO MADONNA DI CAMPAGNA BORGHI VITTORIA BORGHI LANZO	1.300	1.500	900	1.200	600	900	700	900	600	850	650	1.000
AURORA BARRIERA MILANO REGIO PARCO	1.200	1.600	900	1.100	600	900	800	1.100	600	800	700	900
VANCHIGLIA VANCHIGLIETTA	1.500	2.300	1.300	1.800	900	1.400	1.000	1.300	700	950	950	1.300
BARCA BERTOLLA	1.100	1.700	1.000	1.400	700	1.100	850	1.000	650	850	700	1.000
VALLETTE FALCHERA	800	1.100	700	1.000	600	700	550	850	500	700	650	750

TORINO SUD. Valori €/mq per zona e tipologia.



	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI		UFFICI			
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		
SANTA RITA	1.700	2.300	1.100	1.450	850	1.100	950	1.300	800	950	1.000	1.350
NIZZA LINGOTTO EX MERCATI GENERALI	1.500	2.100	1.000	1.400	800	1.000	1.000	1.300	700	1.000	900	1.200
ITALIA 61 MILLEFONTI	1.600	2.500	1.400	1.500	1.000	1.200	1.000	1.200	900	1.000	1.000	1.300
MIRAFIORI	1.400	2.000	1.300	1.600	800	1.000	900	1.100	700	900	800	1.100

TORINO LUNGO PO - PRECOLLINA. Valori €/mq per zona e tipologia.



	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI		UFFICI			
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		
SASSI PILONE BORGO PO	1.700	2.900	1.300	2.100	1.100	1.500	1.100	1.300	1.000	1.100	1.300	1.700
GRAN MADRE CRIMEA VALENTINO VAL SALICE	2.400	3.600	1.700	2.400	1.400	2.000	1.800	2.500	1.000	1.400	1.700	2.100
CAVORETTO	2.000	3.000	1.300	1.900	1.100	1.500	1.200	1.800	900	1.200	1.400	1.900



dalla parte dell'Agente Immobiliare

IL DEPOSITO DEL PREZZO DAL NOTAIO

La "legge annuale per il mercato e la concorrenza" 4/8/17 n. 124 ha modificato e integrato l'art. 1, commi 63 e ss. della legge 27/12/13 n. 147 e le norme precedenti modificate, come è noto, non avevano prima d'ora avuto concreta attuazione, non essendo mai stato depositato l'allora previsto decreto attuativo.

La legge del 2013, nel suo testo originario, disponeva che il deposito presso il notaio, del prezzo dovuto in sede di atto di vendita di immobili o aziende, fosse un obbligo per le parti; tale deposito è invece ora divenuto, anziché un obbligo, una facoltà alla quale il notaio è peraltro tenuto ad ottemperare, a richiesta anche di una sola delle parti contraenti.

Detto ciò, vale la pena di osservare come la procedura del deposito appare nella sostanza mutuata dal sistema francese; in Francia infatti da molti anni il corrispettivo delle vendite viene trattenuto dal notaio e svincolato a favore delle parti aventi diritto dopo l'espletamento di tutte le formalità correlate e conseguenti alla vendita. Lo scopo è evidentemente quello di fornire una ulteriore tutela alle parti (ovviamente, in particolare all'acquirente), circa la sicurezza dell'affare, nel senso che la procedura del deposito presso il notaio e su conto vincolato e separato dal suo patrimonio, del prezzo o, comunque, della parte del prezzo dovuta all'atto, costituisce una cautela contro la spiacevolissima e pesantissima ipotesi di scoprire, dopo avere interamente versato il saldo del prezzo sulla base di quanto verificabile al momento dell'atto e soprattutto delle visure in allora eseguite, l'eventuale sopravvenienza di trascrizione o iscrizione, sull'immobile compravenduto, di atti o formalità pregiudizievoli, intervenute nell'arco di tempo intercorrente tra la stipula dell'atto di compravendita e la sua trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

Va da sé che tale nuovo strumento di tutela, la cui finalità non può che in astratto essere condivisa, va ad aggiungersi agli altri strumenti contrattuali da tempo esistenti, quale in particolare la trascrizione del preliminare.

Di fronte ad una nuova normativa che può modificare prassi consolidate, con conseguenti evidenti iniziali considerevoli e prevedibili difficoltà operative, non bisogna cadere in alcuno dei due opposti eccessi, quali da un lato auspicarne la scarsa applicazione per "paura del nuovo" o, dall'altro, vederla come la panacea di tutte le problematiche connesse ai trasferimenti immobiliari o aziendali.

Appare pertanto necessario e opportuno fornire alla clientela una corretta informativa, affinché le parti operino ed assumano volta per volta al riguardo eventuali accordi congrui rispetto alle loro esigenze.

In primo luogo l'agente immobiliare dovrà curare di informare, possibilmente per iscritto, la propria clientela circa la nuova normativa, a partire dai contratti già conclusi, quelli, per intendersi, in cui vi è un contratto preliminare già stipulato con conseguente obbligo di formalizzare l'acquisto davanti al notaio, onde evitare che le parti abbiano notizia circa la facoltà di deposito del prezzo solo dal notaio, in sede dell'atto o della sua preparazione (tra l'altro, in caso di scelta per il deposito presso il notaio, i mezzi di pagamento andranno a lui intestati). L'informativa alle parti potrebbe essere data anche in forma di lettera, eventualmente allegando il testo di legge, in modo che le parti ne abbiano piena contezza.

Al momento di ricevere nuovi incarichi, l'incaricante dovrà essere debitamente informato circa la facoltà di legge inerente il deposito; a sua volta il proponente dovrà essere informato, in fase di

formulazione di proposta di acquisto. In nota o in allegato al modulo (incarico o proposta) potrà essere inserita una dichiarazione tipo "il sottoscritto dichiara di essere stato informato circa la facoltà accordata alle parti di deposito del prezzo presso il notaio rogante ai sensi della legge 27/12/13 n. 147 come integrata e modificata dalla legge 4/8/17 n. 124".

Nella proposta d'acquisto l'aspirante acquirente, sempre con nota in calce o eventuale allegato, quando ciò sia rilevante nell'ambito delle trattative, potrà altresì esprimere preventivamente la sua volontà di richiedere o non richiedere il deposito del prezzo presso il notaio, in modo consapevole, aggiungendo ad esempio, alla dichiarazione di conferma di avvenuta informativa di cui sopra, una manifestazione di volontà quale " ... ed al riguardo sin d'ora dichiara che intende avvalersi di tale facoltà e quindi depositare il saldo del prezzo presso il notaio su conto corrente al medesimo intestato, nei modi e nei termini di cui alla legge citata" oppure, al contrario " ... ed al riguardo sin d'ora dichiara che corrisponderà il saldo del prezzo direttamente alla parte venditrice".

Casi ed esigenze particolari delle parti, quali possono ad esempio verificarsi in ipotesi di vendite concatenate, o altri casi in cui la disponibilità liquida del corrispettivo debba necessariamente pervenire a parte venditrice entro una data determinata o con modalità particolari, potranno essere oggetto di specifiche pattuizioni e previsioni già in sede di formazione del contratto preliminare, nel quale potrà eventualmente darsi atto che l'accettazione della proposta d'acquisto da parte del proprietario/promittente venditore è stata effettuata, e l'accordo sul contratto è stato raggiunto, proprio sulla base della scelta operata circa la facoltà di deposito del prezzo, qualora l'esercizio della medesima risul-

tasse incompatibile con le esigenze delle parti e le modalità attuative del contratto, che potranno essere poste in evidenza, quali per l'appunto l'esigenza di immediata disponibilità liquida per il venditore che debba far fronte ad un altro acquisto (vendite concatenate).

Le considerazioni di cui sopra sono svolte sul presupposto della parziale derogabilità, o quanto meno libera disponibilità, nell'ambito dell'autonomia contrattuale, delle nuove norme introdotte; al momento, come in tutti i casi di introduzione di nuove norme, è non solo opportuna, ma anzi necessaria la massima prudenza, in quanto sarà poi la giurisprudenza a delineare nei suoi precisi

contorni i limiti dell'autonomia delle parti nello stipulare, in merito alla facoltà di deposito di cui si tratta, valide pattuizioni preventive nella fase di conclusione delle trattative con formulazione della proposta, sua accettazione e stipulazione del contratto preliminare. Questo anche perché l'eventuale nullità della singola clausola potrebbe comportare la nullità dell'intero contratto, ove si trattasse di clausola decisiva per il raggiungimento dell'accordo delle parti, ai sensi del primo comma dell'articolo 1419 del codice civile.

La decisione preventiva di non avvalersi della facoltà di deposito deve, in altre parole, essere assunta dalle parti con

consapevolezza e solo qualora vi siano fondate e decisive ragioni contrattuali al riguardo, e non deve assolutamente diventare una prassi che tenda a vanificare l'intento positivo della legge, di fornire ulteriore maggior tutela circa la sicurezza dell'esecuzione del contratto.

*Circolare agli Associati Fimaa Torino
n. 5/2018*

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Nuova destinazione dal 1 gennaio 2018

Lo scorso 1 gennaio è entrata in vigore la norma della Legge di bilancio 2017 (art. 1, comma 460, Legge 232/2016) che riforma la destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia" escludendo la possibilità, come avvenuto fino ad ora, di utilizzarne una parte (fino al 50%) per spese correnti degli enti locali (stipendi dipendenti, sanità, ecc.) e devolvendoli esclusivamente e senza vincoli temporali all'urbanizzazione e alla manutenzione del territorio.

L'art. 1, comma 461, Legge 232/2016 conseguentemente ha previsto l'abrogazione a decorrere sempre dal 1 gennaio 2018 dell'art. 2, comma 8, della Legge 244/2007, più volte prorogato negli anni che consentiva l'utilizzo dei proventi per il finanziamento di spese correnti.

Nello stesso tempo non è più operativo l'art. 1, comma 737 della Legge 208/2015 che per gli anni 2016 e 2017 aveva consentito ai comuni, in alternativa, di utilizzare al 100% per spese di ma-

nutenzione ordinaria del verde, delle strade e del patrimonio comunale, nonché per spese di progettazione delle opere pubbliche.

La norma entrata in vigore dal 1 gennaio 2018 destina i proventi edilizi in particolare a:

- realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate;
- interventi di riuso e di rigenerazione;
- interventi di demolizione di costruzioni abusive;
- acquisizione e realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico;
- interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualifica-

zione del patrimonio rurale pubblico;

- interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano;
- spese di progettazione per opere pubbliche.

Quest'ultima destinazione è stata peraltro inserita di recente dalla Legge 172/2017 di conversione del Decreto Legge 148/2017 cd. "Decreto Fiscale".

Tratto da:

*Osservatorio Congiunturale
Sull'industria Delle Costruzioni*

*(a cura della Direzione Affari
Economici e Centro Studi AN.C.E.)*

MODIFICHE NORMATIVE PER LA MEDIAZIONE IMMOBILIARE

PENE PIÙ SEVERE CONTRO L'ESERCIZIO ABUSIVO DELLA PROFESSIONE

Il 15 febbraio 2018 è entrata in vigore la norma che sanziona pesantemente l'esercizio abusivo della professione, attraverso la modifica dell'Art. 348 del Codice Penale. Si tratta della legge N. 3 dell'11 gennaio 2018 (la cosiddetta legge Lorenzin, che si occupa principalmente di riordino delle professioni sanitarie) pubblicata in Gazzetta Ufficiale Serie Generale N. 25 il 31 gennaio scorso.

L'iter legislativo della nuova normativa è sempre stato seguito e supportato sindacalmente da F.I.M.A.A., sia attraverso l'operato della Consulta Intersociativa che nel contesto della Confindustria Nazionale.

La legge, partendo dalla riforma degli ordini professionali della sanità, contiene norme volte a contrastare qualsiasi forma di abusivismo ad ampio raggio, anche esplicitamente riferite all'attività di agente immobiliare ed è particolarmente rilevante per la nostra categoria vista l'ampia diffusione del fenomeno.

Nello specifico, l'articolo 12 della legge 3/2018 modifica l'art. 348 del Codice Penale inasprendo le pene per chiunque eserciti una professione senza esserne abilitato, con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da euro 10.000 a euro 50.000. Previste inoltre la pubblicazione della sentenza la trasmissione della medesima al competente ordine, albo o registro, pene più gravi per chi determini altri a commettere il reato o ne ha diretto l'attività, la confisca delle "cose" – nello specifico, tra l'altro, degli immobili dove si svolge l'attività abusiva - "che servirono o furono destinate a commettere il reato".

La stretta per gli abusivi si concretizza

quindi anche attraverso le modifiche introdotte dalla legge 3/2018 alla disciplina della professione di agente immobiliare, regolamentata dalla legge 39/89.

È opportuno ricordare che la legge 39/89 all'art 8 comma 1 prevedeva per gli abusivi una sanzione amministrativa compresa tra euro 7.500 e euro 15.000 e la restituzione delle provvigioni percepite, mentre rimandava alle sanzioni previste dall'art. 348 del Codice Penale solo a coloro che erano incorsi per tre volte nella sanzione amministrativa del suddetto comma 1.

Inoltre la legge 3/2018, all'art 12 comma 6, ha espressamente modificato il comma 2 dell'art. 8 della legge 39/89, disponendo che siano sottoposti alla sanzione penale di cui all'art. 348 C. P. coloro che vengano scoperti una seconda volta ad esercitare l'attività di mediazione abusivamente, dopo essere stati la prima volta sanzionati solo in via amministrativa. Pertanto dal 15 febbraio 2018 i recidivi rischiano le nuove sanzioni penali, ben più severe e pesanti anche sul piano patrimoniale, già alla seconda infrazione.

Valutiamo ovviamente con molta soddisfazione le nuove disposizioni di legge, che possono costituire un deterrente molto più efficace rispetto alle precedenti per combattere la piaga dell'abusivismo professionale.

Si riporta in nota il testo integrale del nuovo articolo 348 C.P. e il nuovo testo dell'articolo 8 della legge 39/89.

C.P. ART. 348. ESERCIZIO ABUSIVO DI UNA PROFESSIONE

Chiunque abusivamente esercita una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da euro 10.000

a euro 50.000.

La condanna comporta la pubblicazione della sentenza e la confisca delle cose che servirono o furono destinate a commettere il reato e, nel caso in cui il soggetto che ha commesso il reato eserciti regolarmente una professione o attività, la trasmissione della sentenza medesima al competente Ordine, albo o registro ai fini dell'applicazione dell'interdizione da uno a tre anni dalla professione o attività regolarmente esercitata.

Si applica la pena della reclusione da uno a cinque anni e della multa da euro 15.000 a euro 75.000 nei confronti del professionista che ha determinato altri a commettere il reato di cui al primo comma ovvero ha diretto l'attività delle persone che sono concorse nel reato medesimo.

L 03/02/1989, N. 39 ART. 8

1. Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 7.500 e euro 15.000 ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite. Per l'accertamento dell'infrazione, per la contestazione della medesima e per la riscossione delle somme dovute si applicano le disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n.689.
2. A coloro che siano già incorsi nella sanzione di cui al comma 1, anche se vi sia stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'art. 348 del codice penale, nonché l'art. 2231 del codice civile.
3. La condanna importa la pubblicazione della sentenza nelle forme di legge.

SANZIONI PIÙ SEVERE PER GLI AGENTI IMMOBILIARI SENZA ASSICURAZIONE

La legge di bilancio 2018, entrata in vigore il 01/01/ 2018, ha introdotto una sanzione pecuniaria per il caso in cui l'agente immobiliare operi professionalmente senza essere provvisto della necessaria polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti.

L'art. 1 comma 993 della citata legge dispone testualmente: "Al comma 5-bis dell'articolo 3 della legge 3 feb-

braio 1989, n. 39, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: << Gli agenti immobiliari che esercitano l'attività di mediazione in violazione dell'obbligo di cui al precedente periodo sono puniti con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 3.000 ed euro 5.000 >>.

Sino al 31/ 12/2017 la violazione dell'obbligo di copertura assicurativa comportava la possibilità per le singole CCIAA, in caso di accertamento o di verifica periodica della permanenza

dei requisiti per l'esercizio dell'attività, di comminare unicamente le sanzioni disciplinari del richiamo, della sospensione o della radiazione.

L'ISCRIZIONE ALLA F.I.M.A.A. COMPORTA NON SOLO ESSERE COSTANTEMENTE INFORMATI, AGGIORNATI E TUTELATI MA COMPRENDE ANCHE LA COPERTURA ASSICURATIVA.

CONTRO L'ABUSIVISMO SÌ ALLA PROFESSIONALITÀ

**PER LA TUA CASA
RIVOLGITI SEMPRE AD UN
VERO PROFESSIONISTA**

**VAI SUL SICURO:
SCEGLI
UN ASSOCIATO
F.I.M.A.A. TORINO!**

**LA PRIMA FEDERAZIONE
DI CATEGORIA
DI TORINO E PROVINCIA**

Solo un agente immobiliare ha diritto alla provvigione!

Il mediatore deve sempre essere iscritto alla Camera di Commercio

Una provvigione pagata ad un abusivo può essere recuperata!



info@fimaatorino.it

TORINO

F.I.M.A.A.

ADERENTE


ASCOM
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TORINO E PROVINCIA

www.fimaatorino.it

LA CONFORMITA' CATASTALE NELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

RIFERIMENTI NORMATIVI

L'articolo n. 19 del Decreto Legge n. 78 del 2010 ha modificato la legge n°52 del 1985 aggiungendo il comma 1-bis all'articolo n. 29 che recita:

"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Si tratta di una norma dai connotati puramente fiscali che vuole fare emergere le difformità tra gli identificativi catastali, le planimetrie depositate in catasto e la situazione di fatto, in quanto il Catasto, confluito nell'Agenzia delle Entrate, ha una finalità meramente fiscale e non ha alcuna rilevanza urbanistica né probatoria.

TIPOLOGIA DI BENI OGGETTO DELLA NORMATIVA

La norma prende in considerazione gli atti riguardanti immobili che, ai sensi della normativa catastale, possano qualificarsi come "fabbricati già esistenti" e vengano classificati come unità immobiliari urbane. Si tratta di quelle unità per le quali vi è obbligo di presentazione della planimetria catastale e quindi dell'attribuzione della relativa rendita, la normativa definisce l'unità immobiliare come una porzione di fabbricato o un fabbricato o un insieme di fabbricati o da un'area che,

nel lo stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.

Dalla definizione della normativa catastale si evince che la normativa in oggetto si applica a qualsiasi porzione di fabbricati, anche solamente aree, capaci di produrre redditi; pertanto rientrano nell'applicazione anche posti auto, tettoie ecc ... che solitamente non ricadono nella comune definizione di fabbricato.

Dovranno altresì essere rappresentate nella planimetria catastale tutte le aree pertinenziali esclusive che incidono sulla consistenza del subalterno e/o particella oggetto dell'atto quali aree scoperte pertinenziali, balconi, terrazzi, lastrici solari ecc ...

Sono esclusi dalla nuova disciplina tutti i fabbricati o porzioni di fabbricato da considerare, ai fini del Catasto, come non ancora esistenti, e quindi tutti quelli in corso di costruzione.

La norma catastale, sancisce che la denuncia di fabbricati in corso di costruzione è facoltativa e viene effettuata senza presentazione di planimetria, ma col solo elaborato planimetrico, irrilevante ai fini della norma in esame, mentre l'obbligo di accatastamento con relativa planimetria sorge soltanto decorsi trenta giorni «dal momento in cui il fabbricato è ultimato ed abitabile». Analoga soluzione si deve adottare per gli immobili in corso di ristrutturazione, la nuova disciplina trova applicazione solo dal momento in cui la ristrutturazione è ultimata e le unità realizzate debbono essere dotate di una (nuova) planimetria. Nel frattempo si utilizzeranno i dati esistenti, anche se non più corrispondenti allo stato di fatto, facendo prudenzialmente riferimento alla presenza del titolo abilitativo edilizio per la ri-

strutturazione.

I fabbricati ad uso agricolo all'uscita della normativa erano esclusi dall'applicazione della presente normativa in quanto sarebbe stato necessario solamente verificare che il fabbricato in questione avesse i requisiti per essere classificato come "fabbricato rurale"; mentre attualmente l'obbligo di accatastamento degli stessi, anche in possesso dei requisiti di ruralità, ha fatto decadere questa diversità nell'applicazione della normativa. Le parti condominiali del fabbricato subiscono – pro quota millesimale – le vicende delle singole unità che costituiscono il condominio. Ne consegue che non è necessaria alcuna identificazione di tali parti nell'atto con cui si trasferisce la proprietà della singola unità che partecipa al condominio, essendo il trasferimento della quota condominiale un effetto naturale e non eliminabile del contratto. Sembrerebbe quindi che nessuna formalità debba al riguardo osservarsi, e che per le parti condominiali non vi sia obbligo di alcuna indicazione né dichiarazione.

Per quanto riguarda i beni comuni censibili, quali l'alloggio del portiere, si ritiene che essi siano da escludere dalla presente normativa pur trattandosi di unità immobiliari dotate di autonomia capacità di reddito, nel caso in cui il trasferimento "delle relative quote e diritti" avvenga unitamente al trasferimento dell'unità immobiliare oggetto di compravendita (quando, a titolo esemplificativo, nella vendita di un appartamento sono ricomprese quote e diritti connessi ai beni comuni censibili). Di contro, detta dichiarazione assume rilevanza nell'ipotesi in cui il bene comune censibile sia oggetto di autonomo trasferimento da parte dei condomini quindi oggetto principale

della transazione in questione. In questa ultima ipotesi, infatti, l'unità immobiliare perde la sua funzione di bene condominiale e, pertanto, si rende necessaria anche la relativa registrazione con una specifica intestazione, in luogo della partita speciale, per tenere in debita evidenza i diritti e le quote vantati da ciascun soggetto.

Le conclusioni alle quali si è giunti in ordine ai beni comuni, censibili e non, possono essere riproposte anche per le ipotesi in cui si tratti di beni non appartenenti a tutti i condomini, ma ad alcuni soltanto, come nel caso del condominio parziale, che si connota per un regime di comproprietà limitato e che si ha laddove le parti condominiali siano di proprietà comune solo di coloro cui il bene è obiettivamente destinato a servire.

LA NULLITÀ

La normativa così come formulata risulta essere rigida e al contempo chiara sulle conseguenze qualora non si proceda con l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie catastali e la dichiarazione da parte dell'intestatario (o tecnico da lui incaricato), l'atto in questione sarebbe nullo.

La rigidità della norma ne impone un'interpretazione rigorosa. Dovrà quindi ritenersi nullo l'atto in cui sia contenuta la dichiarazione che però provenga non dall' "intestatario" o da un suo rappresentante parimenti sarebbe nullo un atto in cui sia omessa o incompleta l'identificazione catastale dell'immobile.

Il requisito sarebbe soddisfatto anche con delle dichiarazioni che, in un secondo tempo, risultassero false o non esatte, ferme restando le responsabilità civili e penali imputabili per aver fornito delle dichiarazioni false in un atto pubblico. La nullità non è sanabile con l'attuale formulazione della normativa mentre delle rettifiche successive sono realizzabili.

L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE, IL RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE E LA DICHIARAZIONE RESA DALL'INTESTATARIO

Il primo obbligo è l'identificazione in atto degli estremi catastali degli immobili oggetto del contratto, così come ricavati dal registro del Catasto Fabbricati. È il decreto ministeriale 701/1994 che all'art. 1. comma 6, individua quali siano i dati di identificazione catastale ossia "*Comune, sezione, foglio, numero di mappale e di eventuale subalterno, indirizzo, piano, classe, categoria, vani e/o superficie e/o cubatura, rendita catastale*".

La prassi notarile già conosceva l'inserimento in atto dei dati catastali ai fini della descrizione degli immobili ma con la presente normativa tale identificazione risulta essere obbligatoria pena la nullità dell'atto stesso. La seconda parte del comma 4 dell'art. 19 Decreto Legge n° 78 del 2010, oggetto del presente lavoro, impone, sempre pena la nullità dell'atto, la menzione in atto dell'avvenuto deposito in catasto delle planimetrie delle unità immobiliari urbane, mediante l'indicazione del protocollo.

Come l'identificazione catastale, la planimetria è essenziale ai fini dell'individuazione dell'unità immobiliare urbana. La planimetria inoltre è necessaria ai fini della determinazione dell'esatta consistenza dell'immobile e della conseguenziale rendita catastale. La norma non obbliga ad allegare le planimetrie, anche se può risultare decisamente consigliata per tutelare ulteriormente le parti del contratto e per avvalorare ulteriormente la dichiarazione di conformità che dovrà essere redatta dall'intestatario.

Altro requisito posto, a pena di nullità, dalla nuova normativa è la dichiarazione, resa in atto, da parte degli intestatari, circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Tale dichiarazione deve riguardare una conformità sostanziale della planimetria depositata in catasto rispetto allo stato di fatto. Non bisogna dimenticare che la norma è puramente fiscale e finalizzata a fare emergere dalle risultanze catastali le rendite effettive adeguate allo stato di fatto degli immobili. La conformità deve avere ad oggetto sostanzialmente i

dati catastali con lo stato di fatto relativamente a quelli che sono gli indici che possono incidere sulle rendite catastali, cioè a dire la consistenza (superfici e vani) e il classamento (attribuzione della categoria e della classe).

La dichiarazione deve essere resa dagli intestatari degli immobili. Si ritiene che si debba fare riferimento agli intestatari effettivi degli immobili che dovrebbero essere coincidenti con gli intestatari catastali. Il disegno di legge approvato in sede di conversione del decreto ha previsto che tale dichiarazione possa essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Il quarto obbligo espresso nella norma in oggetto è rappresentato dalla verifica, a carico del notaio, della coincidenza delle intestazioni dell'immobile tra i Registri Immobiliari e l'archivio catastale. Il Legislatore, con la riforma, stabilisce che l'identificativo catastale debba essere conforme a quelli che sono i dati dei registri Immobiliari, talune volte essi non coincidono.

La normativa prevede la necessità di un preventivo allineamento delle risultanze catastali rispetto a quelle della pubblicità immobiliare con riferimento ai rogiti degli atti aventi ad oggetto fabbricati già esistenti secondo quanto detto sopra.

Il Notaio prima della stipula di detti atti sarà sempre tenuto ad eseguire le indagini catastali opportune presso il Catasto Fabbricati per verificare l'intestazione e le visure presso i registri immobiliari per accertare l'intestazione effettiva degli immobili oggetto dell'atto, senza alcuna possibilità di deroghe e/o esoneri di responsabilità da parte dei contraenti. La norma non richiede, al contrario dei punti precedenti, che in atto sia fatta espressamente menzione dell'attività di accertamento svolta ma si ritiene ciò assolutamente necessario al fine di documentare l'espletamento della funzione.

Real Value®

IL DATABASE DEI VALORI IMMOBILIARI IN ITALIA



Real Value è un database nazionale dei valori immobiliari, realizzato da Scenari Immobiliari.



Sistema Qualità Certificato
UNI EN ISO 9001:2008

Nel mese di ottobre 2008 Scenari Immobiliari ha ottenuto la Certificazione Sistema Qualità in accordo alla UNI EN ISO 9001:2008 per il servizio Real-Value, rinnovata annualmente.

CARATTERISTICHE DI REAL VALUE:

- ✓ Valori consultabili **online su www.real-value.it** o tramite **diritto d'uso file Ms excel®**
- ✓ Valori immobiliari correnti per **tutti i 7.983 comuni italiani**.
A partire dal 1990 Scenari Immobiliari analizza le principali variabili del mercato immobiliare italiano. **Real Value abbina i valori correnti del mercato immobiliare** (prezzi e canoni) a microaree territoriali omogenee.
- ✓ Valori riferiti ad un'unità immobiliare **standard e confrontabili** in tutto il territorio nazionale e nel tempo
- ✓ Ricerca **puntuale** (per via) o per **macrozona**. Per i capoluoghi e altre località di particolare rilevanza immobiliare la ricerca è puntuale (**via e numero civico**) per gli altri comuni la ricerca è per aree (**centro e altre zone**): 15 milioni di dati, oltre 10mila microaree, ricerca puntuale per oltre 140mila vie.
- ✓ Mercati:
RESIDENZIALE - UFFICI - NEGOZI - INDUSTRIALE - BOX - GDO
- ✓ **Aggiornamento semestrale** dei valori (gennaio-luglio)
- ✓ **Serie storiche dei capoluoghi, dal 2006**. Sono disponibili per la consultazione online.

NOVITÀ "REAL VALUE 2.0"

INFORMAZIONI:

Segreteria Scenari Immobiliari
milano@scenari-immobiliari.it
Tel.: +39 02 33100705

É in corso l'ampliamento del database

- ▶ **Incidenza area per mercato**
- ▶ **Focus non performing loans**

Per testare il servizio, mettiamo a disposizione una prova gratuita del database online sul portale www.real-value.it inviando una email alla nostra segreteria: info@real-value.it.

www.real-value.it

Listino Prezzi degli immobili

PROVINCIA

PROVINCIA DI TORINO. Suddivisione in zone.



PROVINCIA DI TORINO. Valori €/mq per Comune e tipologia

COMUNE	NTN (OMI 2017) *	NUM abitanti	APPARTAM. DI PREGIO		APPARTAM. MEDI		APPARTAM. MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
			signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre		MIN	MAX
			MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		
AIRASCA	43,17	3.765	1.400	1.750	1.150	1.350	750	1.050	1.050	1.200	600	900	1000	1350
ALMESE	52,72	6.431	1.750	1.950	1.250	1.500	900	1.150	800	1200	-	-	1200	1450
ALPIGNANO	187,94	17.038	1.650	1.950	1.300	1.550	1.000	1.300	1.700	2.000	1.050	1.300	1.100	1.500
ANDEZENO	21,75	2.036	1.450	1.700	1.100	1.350	700	900	1.450	1.800	-	-	-	-
AVIGLIANA	136,43	12.475	1.500	1.850	1.350	1.500	1.000	1.350	1.400	1.800	850	1.150	1.250	1.500
BALDISSERO TORINESE	26,5	3.760	1.800	2.000	1.350	1.700	1.050	1.300	-	-	-	-	-	-
BEINASCO	187,96	17.060	1.550	1.800	1.300	1.500	1.050	1.250	1.400	1.700	1.000	1.200	1.250	1.500
BORGARO	145,86	11.828	1.850	2.000	1.400	1.550	1.000	1.150	1.500	1.950	1.200	1.350	1100	1400
BRANDIZZO	140,33	8.733	1.400	1.650	1.150	1.350	850	1.100	1.200	1.600	650	1.000	950	1.300
BRUINO	98,39	8.635	1.600	1.900	1.350	1.550	1.100	1.350	1.050	1.400	650	850	1.200	1.450
BUSSOLENO	55,83	6.037	1.150	1.400	750	1.000	500	700	850	1.300	600	900	800	1.100
CALUSO	77,74	7.492	1.150	1.450	800	1.050	450	700	1.100	1.400	850	1.050	800	1.200
CAMBIANO	54,67	6.050	1.450	1.800	1.200	1.350	800	1.100	950	1300	-	-	-	-
CANDIOLO	68,07	5.705	1.450	1.700	1250	1.400	1000	1100	1.250	1.600	900	1.150	1.000	1.200
CARIGNANO	97,25	9.210	1.500	1.750	1.150	1.400	750	1.000	1.450	1.700	800	1.050	1.000	1.450
CARMAGNOLA	272,9	29.093	1.500	1.950	1.000	1.250	700	900	1.650	1.950	1.000	1.350	1.200	1.450
CASELLE	201,03	13.890	1.650	1.950	1.200	1.400	900	1.100	1.350	1.950	1.200	1.300	1.000	1.300
CASTAGNETO PO	18	1.762	1.250	1.500	950	1.200	650	900	900	1.300	-	-	900	1.200
CASTAGNOLE PIEMONTE	15,99	2.197	1.100	1.350	850	1.000	450	700	-	-	-	-	-	-

* NTN - Numero Transazioni Normalizzate - Residenziale (fonte: Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato immobiliare)

PROVINCIA DI TORINO. Valori €/mq per Comune e tipologia

COMUNE	NTN (OMI 2017) *	NUM abitanti	APPARTAM. DI PREGIO		APPARTAM. MEDI		APPARTAM. MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
			signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre		MIN	MAX
			MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
CASTELLA-MONTE	83,5	9.950	900	1.300	700	1.000	500	700	1.050	1.350	750	1.000	850	1.200
CASTIGLIONE TORINESE	66	6.436	1.400	1.850	1.200	1.350	900	1.200	1.300	1.800	1.000	1.200	1.200	1.400
CAVAGNOLO	22	2.237	1.100	1.350	800	1.000	600	800	1.000	1.250	700	1.000	900	1.150
CAVOUR	52,94	5.572	1.250	1.450	950	1.100	550	850	800	1200	-	-	-	-
CHIERI	428,6	36.742	1.750	2.100	1.200	1.500	800	1.100	2.050	2.600	1.100	1.400	1.300	1.700
CHIVASSO	269,99	26.921	1.400	1.850	1.200	1.350	850	1.100	1.450	2.300	950	1.300	1.150	1.500
CIRIE'	158,75	18.775	1.750	2.300	1.200	1.400	950	1.200	1.500	2.250	-	-	1.300	1.950
COLLEGNO	594,01	49.674	1.500	2.200	1.250	1.450	900	1.200	1.800	2.400	800	1.150	1.250	1.500
CUMIANA	80,09	7.893	1.350	1.600	1.050	1.300	800	1.050	1.200	1.500	850	1.100	1.100	1.400
CUORGNE'	106	9.697	1.000	1.250	800	1.000	500	800	1.000	1.400	700	1.000	850	1.200
DRUENTO	116,75	8.746	1.550	1.900	1.300	1.500	850	1.250	1000	1450	-	-	-	-
FIANO	25,2	2.683	1.500	1.850	1.100	1.450	700	1.000	800	1250	500	1100	700	1100
FROSSASCO	33	2.864	1.250	1.400	1.000	1.200	600	900	-	-	-	-	-	-
GASSINO TORINESE	98,23	9.483	1.400	1.750	1.150	1.350	850	1.150	1.200	1.600	800	1.050	1.200	1.450
GIAVENO	168,2	16.747	1.550	2.000	1.300	1.450	750	1.050	1.800	2.300	1.150	1.500	1.300	1.550
GRUGLIASCO	423,41	37.732	1.400	1.950	1.050	1.300	850	1.000	1.400	1.950	750	1.050	1.050	1.400
IVREA	278,76	23.647	1.050	1.550	750	1.050	500	700	950	1.450	500	1.000	800	1.300
LA LOGGIA	103,57	8.873	1.350	1.650	1.100	1.300	900	1.050	1000	1.250	-	-	1.100	1.400
LANZO	41,33	5.157	1.450	1.900	1.000	1.300	700	900	1.150	1.500	800	1.100	900	1.250

* NTN - Numero Transazioni Normalizzate - Residenziale (fonte: Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato immobiliare)

PROVINCIA DI TORINO. Valori €/mq per Comune e tipologia

COMUNE	NTN (OMI 2017) *	NUM abitanti	APPARTAM. DI PREGIO		APPARTAM. MEDI		APPARTAM. MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
			signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre		MIN	MAX
			MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		
LEINI'	196,61	16.306	1.700	2.150	1.400	1.650	950	1.350	1.800	2.200	-	-	1.400	1.700
LUSERNA SAN GIOVANNI	64,12	7.739	1.000	1.300	650	950	450	600	900	1.200	650	900	650	1.050
MARENTINO	2,92	1.409	1.200	1.400	1000	1.200	800	1000	-	-	-	-	-	-
MAZZE'	44,5	4.152	950	1.100	700	850	500	700	-	-	-	-	-	-
MONCALIERI	646,84	57.530	1.800	2.400	1.400	1.700	950	1.300	1.350	1.950	800	1.300	1.300	1.800
NICHELINO	515,36	48.048	1.600	2.000	1.250	1.450	900	1.050	1.550	2.050	1.100	1.350	1.300	1.600
NONE	67,83	8.034	1.350	1.650	1.000	1.200	700	950	1.000	1.300	750	1.000	-	-
ORBASSANO	307,83	23.287	1.650	2.000	1.400	1.550	1.050	1.350	1.700	2.100	1.150	1.450	1.250	1.600
PAVAROLO	5,16	1.106	1.350	1.550	1.100	1.250	800	1.000	-	-	-	-	-	-
PECETTO TORINESE	27,25	3.995	1.650	2.100	1.400	1.550	1.050	1.350	-	-	-	-	-	-
PIANEZZA	161,42	15.219	1.200	1.550	950	1.150	750	950	1000	1400	-	-	-	-
PINEROLO	422,9	35.970	1.600	1.900	1.100	1.300	700	1.000	1.400	1.750	750	1.100	1.150	1.600
PINO TORINESE	66,89	8.350	1.700	2.100	1.400	1.600	1.100	1.350	1.550	2.200	1.100	1.400	1.400	1.750
PIOSSASCO	233,9	18.412	1.400	1.750	1.200	1.350	900	1.050	1.750	2.050	1.100	1.400	1.250	1.500
POIRINO	88,32	10.245	1.400	1.800	1.050	1.350	800	1.000	1.250	1.600	-	-	1.150	1.450
RIVALTA	242,37	20.055	1.350	1.800	1.150	1.350	800	1.100	1.100	1.650	-	-	-	-
RIVAROLO CANAVESE	124,33	12.488	1.300	1.800	900	1.250	750	900	1.400	1.950	1.000	1.300	1.000	1.450
RIVA PRESSO CHIERI	60,49	4.689	1.450	1.850	1.000	1.300	850	1.000	-	-	-	-	-	-
RIVOLI	633,45	48.798	1.500	2.400	1.150	1.350	850	1.050	1.450	2.150	800	1.200	1.000	1.800

* NTN - Numero Transazioni Normalizzate - Residenziale (fonte: Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato immobiliare)

PROVINCIA DI TORINO. Valori €/mq per Comune e tipologia

COMUNE	NTN (OMI 2017) *	NUM abitanti	APPARTAM. DI PREGIO		APPARTAM. MEDI		APPARTAM. MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
			signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre		MIN	MAX
			MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		
ROSTA	77	4.685	1.350	2.100	1.000	1.300	800	1.000	1.100	1.700	-	-	-	-
SALASSA	31,69	1.838	1.050	1.300	850	1.000	550	750	850	1.200	600	750	750	1.050
SANBENIGNO CANAVESE	83,6	5.911	1.400	1.700	1.000	1.250	800	1.000	1.350	1.650	1.000	1.200	1.200	1.400
SAN MAURO TORINESE	207,57	18.925	1.550	2.100	1.250	1.400	1.000	1.200	1.500	2.000	1.150	1.350	1.300	1.600
S. RAFFAELE CIMENA	36	3.110	1.300	1.600	1.100	1.250	600	1.000	-	-	-	-	-	-
SANTENA	75,45	10.848	1.400	1.750	1.150	1.350	900	1.100	900	1.350	-	-	-	-
SETTIMO TORINESE	674,59	47.485	1.500	2.100	1.150	1.350	800	1.000	1.750	2.250	950	1.250	1.200	1.550
SUSA	54	6.666	1.150	1.450	900	1.100	550	900	1.150	1.300	900	1.100	1.050	1.300
TORRE PELLICE	69,02	4.735	1.050	1.300	700	1.000	450	600	1.000	1.300	700	900	700	1.200
TROFARELLO	135,25	11.016	1.400	1.750	1.150	1.350	850	1.050	1.250	1.650			-	-
VENARIA	317,89	34.034	1.600	2.200	1.400	1.650	1.000	1.300	1.600	2.200	900	1.200	1.300	1.500
VIGONE	40,67	5.182	1.250	1.500	900	1.250	700	900	-	-	-	-	-	-
VILAFRANCA PIEMONTE	22	4.764	1.050	1.350	800	1.000	550	700	1.000	1.300	-	-	-	-
VILLARBASSE	32,5	3.334	1.450	1.950	1.100	1.400	900	1.100	1.150	1.600	-	-	-	-
VILLASTELLO- NE	22,34	4.898	1.450	1.850	1.200	1.400	900	1.150	1.000	1.350	-	-	1.250	1.450
VINOVO	227,8	14.938	1.450	1.600	1.250	1.400	950	1.150	1.750	2.250	-	-	1.400	1.600
VOLPIANO	159,84	15.416	1.500	1.900	1.050	1.350	800	1.000	1.550	2.000	1.150	1.400	1.200	1.550

* NTN - Numero Transazioni Normalizzate - Residenziale (fonte: Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato immobiliare)

TURISTICO. Valori €/mq per zona e tipologia



COMUNE	NTN (OMI 2017) *	NUM abitanti	APPARTAM. DI PREGIO		APPARTAM. MEDI		APPARTAM. MODESTI		NEGOZI		UFFICI			
			signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
			MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		
BARDONECCHIA	178,56	3.215	3.900	4.500	2.500	3.800	1.600	2.500	1.300	2.000	1.100	1.800	1.300	1.800
OULX	98,07	3.307	2.300	2.700	1.900	2.600	1.600	1.900	1.000	1.300	1.300	1.800	1.400	1.800
PRAGELATO	74,67	776	2.000	2.500	1.900	2.400	1.400	2.000	1.000	1.200	--	--	--	--
CESANA	111,56	967	2.500	2.800	2.100	2.500	1.650	1.850	1.200	1.500	1.350	1.600	--	--
SESTRIERE CENTRO	108,27	929	3.850	4.200	3.200	3.700	2.200	2.800	1.750	2.220	1.900	2.500	1.900	2.300
SESTRIERE PERIFERIA			2.600	2.900	2.100	2.500	1.800	2.100	1.600	1.800	--	--	--	--
SAUZE D'OULX	136,41	1.109	3.00	4.000	2.400	3.200	1.500	1.900	1.200	1.400	1.800	2.500	2.000	2.600

* NTN - Numero Transazioni Normalizzate - Residenziale (fonte: Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato immobiliare)



**Best
Western
PLUS**

Hotel Genova

Via Paolo Sacchi 14/B - 10128 Torino
Tel +39 011 5629400 | Fax +39 011 5629896
albergogenova.it | info@albergogenova.it

SPA H14 | FITNESS & WELLNESS

Via Paolo Sacchi 14/H - 10128 Torino
spah14.it | info@spah14.it | 011 5629548

HQUATTORDICI



Fitness & Wellness



IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

COS'È IL PREZZO-VALORE

Per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze), in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, la legge prevede un particolare meccanismo per determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il sistema del "prezzo-valore".

Dall'applicazione di questo criterio, introdotto nel 2006, derivano significativi benefici per chi acquista una casa. La sua finalità, infatti, è quella di assicurare, da un lato, trasparenza nelle compravendite immobiliari e, dall'altro, equità del relativo prelievo fiscale.

Infatti, il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

Inoltre, questo sistema implica anche una rilevante tutela per l'acquirente, in quanto limita il potere di accertamento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate.

QUANDO SI APPLICA

La regola del prezzo-valore si applica alle vendite assoggettate all'imposta di registro in misura proporzionale (quindi sono escluse quelle soggette a Iva) in cui l'acquirente sia una persona fisica (che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali).

Quindi, questo meccanismo è utilizzabile, oltre che in tutte le compravendite in cui entrambe le parti sono "privati", anche nelle cessioni fatte a persone fisiche da parte di venditori non soggetti Iva (associazioni, fondazioni e simili) e in quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione Iva.

A QUALI IMMOBILI SI APPLICA

Il sistema del prezzo-valore si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo e relative pertinenze (vedi paragrafo).

Vale, quindi, anche per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) in assenza dei benefici "prima casa".

Il prezzo-valore si applica anche agli atti

traslativi o costitutivi di diritti reali parziali e di godimento (per esempio, la nuda proprietà e l'usufrutto) e agli acquisti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. Anche in questi casi, si deve trattare di immobili a uso abitativo e relative pertinenze.

LA RICHIESTA DELL'ACQUIRENTE

Per l'applicazione del prezzo-valore è necessario una specifica richiesta dell'acquirente resa al notaio nell'atto di acquisto. La richiesta non può essere contenuta in un successivo atto integrativo.

L'INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO

In ogni caso, le parti devono indicare nell'atto di acquisto il corrispettivo pattuito.

Se il corrispettivo viene occultato, anche in parte, le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate su quanto effettivamente pattuito e non più sul valore catastale; inoltre, si applicherà una sanzione dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata.

Se, invece, nell'atto è indicato un valore catastale inferiore rispetto a quello che deriva dalla corretta applicazione del coefficiente stabilito dalla legge, la regola del prezzo-valore non viene disapplicata. In questo caso, infatti, l'Agenzia delle Entrate non effettua l'accertamento sul valore di mercato dell'immobile, ma richiede la maggiore imposta che deriva dall'applicazione del corretto valore catastale.

RICAPITOLANDO

Il sistema del prezzo-valore si applica a condizione che:

- il fabbricato che si acquista sia a uso abitativo (quindi, solo abitazioni, con o senza requisiti "prima casa")
- l'acquirente sia un privato che non agisce nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale (non è ammesso, per esempio, per l'acquisto dello studio del professionista)
- l'acquirente richieda esplicitamente al notaio, all'atto della compravendita, l'applicazione della regola del prezzo-valore

- le parti indichino nell'atto l'effettivo importo pattuito per la cessione.

ANCHE SULLE PERTINENZE

Il sistema del prezzo-valore si applica anche all'acquisto di pertinenze di immobili abitativi (senza limite quantitativo e pure se effettuato con atto separato), a condizione che:

- la pertinenza sia dotata di una propria rendita catastale
- sia possibile individuare in modo certo che il bene pertinenziale è accessorio rispetto al bene principale (che deve necessariamente essere un immobile a uso abitativo)
- nell'atto di acquisto risulti il vincolo pertinenziale.

I VANTAGGI PER L'ACQUIRENTE

L'acquirente che, nel rispetto di tutte le condizioni richieste dalla legge, sceglie di applicare il sistema del prezzo-valore ha importanti benefici.

Innanzitutto, si ha una limitazione del potere di accertamento dell'Agenzia delle Entrate sia con riguardo all'imposta di registro sia con riguardo all'Irpef.

Infatti, nei confronti degli acquirenti che si avvalgono del sistema del prezzo-valore:

- l'Agenzia delle Entrate non può procedere ad accertamento di valore ai fini dell'imposta di registro, salvo i casi di occultamento in tutto o in parte del prezzo pattuito
- non trovano applicazione le norme sull'accertamento ai fini Irpef in base a presunzioni semplici.

In secondo luogo, la legge prevede una riduzione del 30% degli onorari da pagare al notaio

COME SI CALCOLA IL VALORE CATASTALE

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile.

*Tratto da:
Agenzia delle Entrate
GUIDA ACQUISTO CASA 2017*

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE

Per la prima casa:

Rendita catastale	x 115,50	Unità immobiliari categorie A e C escluso A/10 e C/1
-------------------	----------	--

Per gli immobili diversi dalla prima casa:

Rendita catastale	x 126,00	Unità immobiliari categorie A e C escluso A/10 e C/1
-------------------	----------	--

Rendita catastale	x 63,00	Fabbricati in categoria A/10 (uffici) e categoria D (opifici)
-------------------	---------	---

Rendita catastale	x 42,84	Unità immobiliari categoria C/1 (negozi) e categoria E (stazioni)
-------------------	---------	---

Rendita dominicale	x 112,50	Terreni agricoli
--------------------	----------	------------------

REGISTRAZIONE DEL PRELIMINARE DI VENDITA (COMPROMESSO)

Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro venti giorni dalla sua sottoscrizione.

NOTA

La risoluzione n.63/E del 25/02/2008 del MEF ha chiarito che la proposta di acquisto perfezionata (dopo l'avvenuta comunicazione dell'accettazione) è a tutti gli effetti un preliminare, quindi è soggetta ad obbligo di registrazione entro 20 giorni.

IMPOSTE

Su ogni copia va applicata una marca da bollo da € 16,00 ogni quattro facciate e comunque ogni 100 righe. Una marca da bollo di € 1.00 per ogni planimetria allegata. La marca da bollo deve avere la stessa data o data antecedente della sottoscrizione del contratto.

La registrazione comporta il versamento dell'imposta di registro in misura fissa pari a € 200,00 indipendentemente dal prezzo della compravendita.

Sono inoltre dovute le imposte proporzionali sulle somme pagate a titolo di acconto o caparra. Sull'acconto si applica l'imposta di registro del 3% che potrà

essere detratta dall'imposta dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 200 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare). Se la vendita è soggetta a IVA invece, anche per l'acconto si emette fattura applicando l'IVA, con la stessa aliquota prevista per il prezzo.

Sulla caparra si applica sempre l'imposta di registro con l'aliquota dello 0,5% anche per gli atti soggetti a IVA. Anche l'imposta di registro pagata sulla caparra potrà essere detratta da quella dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 200 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare), ma ovviamente ciò non sarà possibile per le compravendite soggette a IVA.

Nelle vendite soggette a IVA dunque, l'imposta di registro pagata sulla caparra rappresenta sempre un costo aggiuntivo rispetto all'IVA dovuta sulla compravendita, mentre l'IVA sull'acconto non è altro che un'anticipazione dell'IVA che sarebbe comunque dovuta al momento del rogito.

Nelle compravendite soggette a imposta di registro invece, l'imposta proporzionale pagata sull'acconto o sulla caparra

rappresenta sempre un anticipo sull'imposta da pagare al rogito.

COME SI REGISTRA

- Versamento delle imposte dovute tramite apposito modello F23 su cui vanno riportati i dati dell'acquirente e del venditore indicando come codice tributo 104T per l'imposta fissa e codice tributo 109T per l'imposta proporzionale.
- Compilare la richiesta di registrazione sull'apposito modello 69 sul quale vanno riportati i dati delle parti con i codici fiscali e i dati catastali degli immobili.
- Presentare i modelli 69 e F23 insieme a (minimo) duplice copia del contratto, presso l'Agenzia delle Entrate che ne restituirà una copia registrata.

Dal 1 gennaio 2007 la legge impone anche agli Agenti Immobiliari la registrazione di tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività (tra cui i contratti preliminari di compravendita) rendendoli anche responsabili in solido delle imposte dovute.

IMPOSTE SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

in vigore dal 01 gennaio 2018

a cura del Dott. Stefano Spina, commercialista in Torino e consulente fiscale FIMAA Torino

VENDITA FABBRICATI STRUMENTALI	Imposizione IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale	Altri tributi (tasse ipotecarie e bolli)
	Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. Acquisto da impresa non costruttrice. Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
TUTTI	Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni. Esente IVA (in assenza di opzione del cedente) ¹	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	/
	Acquisto da impresa costruttrice: i cui lavori sono stati ultimati da meno di 5 anni oppure, oltre i 5 anni dal termine della costruzione, su opzione del cedente. Imponibile 22% (o 10% in caso di ristrutturazione)	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
Trasferimento di beni culturali, immobili di interesse storico artistico	Esente (in assenza di opzione del cedente)	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	/
	Imponibile 22% (o 10% in caso di ristrutturazione)	200 euro	200 + 200 euro	320 euro
Immobile compreso in piani di recupero o di aree inserite in piani per gli insediamenti produttivi	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
Immobile compreso in piani di recupero o di aree inserite in piani per gli insediamenti produttivi	Esente (in assenza di opzione del cedente)	200 euro	200 + 200 euro	/
Immobile compreso in piani di recupero o di aree inserite in piani per gli insediamenti produttivi	Imponibile 22% (o 10% in caso di ristrutturazione)	200 euro	200 + 200 euro	320 euro

1. L'opzione deve essere espressa nell'atto di vendita

VENDITA FABBRICATI ABITATIVI		Imposizione IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale	Altri tributi (tasse ipotecarie, bolli)
PRIMA CASA (escluse categorie catastali A1, A8, A9)	Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. Acquisto da impresa non costruttrice. Fuori campo IVA		2% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni. Esente IVA (in assenza di opzione del cedente) ¹		2% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	Acquisto da impresa costruttrice i cui lavori sono stati ultimati da meno di 5 anni, oppure, oltre i 5 anni dal termine della costruzione su opzione del cedente. Imponibile IVA 4%		200 euro	200 + 200 euro	320 euro
NON PRIMA CASA (comprese categorie catastali A1, A8, A9)	Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. Acquisto da impresa non costruttrice. Fuori campo IVA		9% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni. Esente IVA (in assenza di opzione del cedente)		9% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	Acquisto da impresa costruttrice: i cui lavori sono stati ultimati da meno di 5 anni, oppure, oltre i 5 anni dal termine della costruzione su opzione del cedente. Imponibile IVA 10% (o 22% se A1, A8, A9)		200 euro	200 + 200 euro	320 euro
Immobile compreso in piani di recupero o in piani urbanistici particolareggiati di edilizia residenziale	Fuori campo IVA		9% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	Esente (in assenza di opzione del cedente)		9% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	Imponibile 10% (se A1, A8, A9 22%)		200 euro	200 + 200 euro	320 euro
Trasferimento di beni culturali, immobili di interesse storico artistico	Fuori campo IVA		9% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	Esente (in assenza di opzione del cedente)		9% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	Imponibile 10% (se A1, A8, A9 22%)		200 euro	200 + 200 euro	320 euro
Acquisto di immobile da parte dello Stato, di enti pubblici, comunità montane, istituzioni riordinate in aziende di servizi, Onlus	Fuori campo IVA		9% (minimo 1.000)	50 + 50 euro (no imposte ipotecarie/catastali per trasferimenti a favore dello Stato)	/
Acquisto di immobili situati all'estero (se l'atto è fatto in Italia)	Fuori campo IVA		9% (minimo 1.000)	0 + 0 euro (non dovute)	/

1. L'opzione deve essere espressa nell'atto di vendita

VENDITA TERRENI	Imposizione IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale	Altri tributi (tasse ipotecarie e bolli)
Acquisto di terreno edificabile	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
	Imponibile 22%	200 euro	200 + 200 euro	320 euro
Acquisto di terreno agricolo da parte di soggetti NON coltivatori diretti o imprenditori agricoli	Fuori campo IVA	15% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
Acquisto di terreno agricolo da parte di coltivatori diretti, imprenditori agricoli, società di coltivazione diretta CON AGEVOLAZIONI piccola proprietà contadina	Fuori campo IVA	200 euro	200 euro + 1% (minimo 200 euro)	90 euro
Acquisto di terreno agricolo da parte di coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti nella relativa gestione previdenziale SENZA AGEVOLAZIONI piccola proprietà contadina	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
Acquisto terreni agricoli riferiti al "compendio unico"	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
Acquisto fondi rustici nei territori montani finalizzati all'arrotondamento della piccola proprietà contadina	Fuori campo IVA	100 euro	100 euro + zero	/

PERMUTA	Imposizione IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale	Altri tributi (tasse ipotecarie e bolli)
Permuta Registro/Registro (Entrambi i trasferimenti soggetti a Imposta di Registro)	Fuori campo IVA	(si versa l'imposta propria del bene che sconta l'imposta maggiore)	50 + 50 euro	/
Permuta Iva/Iva (Entrambi i trasferimenti soggetti a IVA)	Ogni trasferimento sconta la propria IVA 22% o 4%	200 euro	200 euro + 200 euro (per ogni trasferimento) Se l'immobile è strumentale 3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
Permuta Iva/Registro (Uno dei trasferimenti soggetto a Imposta di Registro e uno soggetto a IVA)	Il trasferimento soggetto IVA sconta la propria aliquota (22% o 4%) Il trasferimento soggetto a imposta di Registro è fuori campo IVA	200 euro per il trasferimento IVA imposta propria del trasferimento soggetto a Imposta di Registro	200 euro ipotecaria (o 3% se bene strumentale) + 50 euro per il trasferimento IVA 200 euro catastale (o 1% se bene strumentale) + 50 euro per il trasferimento soggetto a Imposta di Registro	320 euro

CONFERIMENTO IN SOCIETA' CESSIONE DI AZIENDE	Imposizione IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale	Altri tributi (tasse ipotecarie e bolli)
Conferimento di fabbricato strumentale da parte di privato	Fuori campo IVA	4% (minimo 200 euro)	2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
Conferimento di fabbricato strumentale da parte di impresa	Esente (in assenza di opzione del cedente)	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
	Imponibile 22% (o 10% in caso di ristrutturazione)	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
Conferimento di fabbricato NON strumentale	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	156 euro
Conferimento di immobili italiani in società dell'Unione Europea	Fuori campo IVA	200 euro	2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
Conferimento di azienda con fabbricati abitativi	Fuori campo IVA	200 euro	200 + 200 euro	/
Conferimento di azienda con fabbricati strumentali	Fuori campo IVA	200 euro	2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	/
Cessione di azienda con fabbricati abitativi	Fuori campo IVA	0,50% sui crediti 3% su mobili e avviamento 9% sugli immobili al netto dei debiti	200 + 200 euro	/
Cessione di azienda con fabbricati strumentali	Fuori campo IVA	0,50% sui crediti 3% su mobili e avviamento 9% sugli immobili al netto dei debiti	2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	/

LOCAZIONE	Tipologia	Imposizione IVA	Registro
Fabbricato ABITATIVO	Locato dall'impresa che lo ha costruito o ristrutturato ¹	Imponibile IVA per opzione (10 %) ²	Euro 67
		Esente IVA in assenza di opzione	2% (minimo 67 euro)
	Alloggio sociale ex DM 22.4.2008	Imponibile IVA per Opzione (10 %) ²	Euro 67
		Esente IVA in assenza di opzione	2% (minimo 67 euro)
	Locato da soggetto non IVA (es. privato)	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro) Eventuale opzione cedolare secca
	Fabbricato situato all'estero indipendentemente dal proprietario	Fuori campo IVA per assenza di territorialità	Euro 67
Locato dall'impresa nell'ambito di una attività turistica ai sensi della legge regionale (Affittacamere – appartamenti ed alloggi per vacanze)	Imponibile IVA 10 %	Non soggetto a registrazione	
Fabbricato STRUMENTALE	Locato da soggetto IVA	Imponibile IVA per opzione (22%)	1% (minimo 67 euro)
		Esente IVA in assenza di opzione	1% (minimo 67 euro)
	Locato da soggetto non IVA (es. privato)	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro)
	Fabbricato situato all'estero indipendentemente dal proprietario	Fuori campo IVA per assenza di territorialità	Euro 67
	Locato dall'impresa nell'ambito di una attività turistica ai sensi della legge regionale (Affittacamere – appartamenti ed alloggi per vacanze)	Imponibile IVA 10 %	Non soggetto a registrazione
Terreno ed azienda agricola	Qualunque proprietario	Fuori campo IVA	2% - 0,5% per i fondi rustici (minimo 67 euro)
Area non edificabile destinata a parcheggio	Locato da soggetto IVA	Imponibile IVA (22%)	Euro 67
	Locato da soggetto non IVA (es. privato)	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro)
Area non edificabile diversa dalle precedenti	Qualunque proprietario	Fuori campo IVA	2 % (minimo 67 euro)
Area edificabile	Locato da soggetto IVA	Imponibile IVA (22%)	Euro 67
	Locato da soggetto non IVA (es. privato)	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro)

1. Affinché l'immobile possa essere considerato "ristrutturato" l'intervento deve ricadere nelle lettere c), d) ed f) dell'art.3 del DPR 6.6.2001 n.380

2. L'opzione deve essere espressa nel contratto di locazione

RITARDATA REGISTRAZIONE DEI PRELIMINARI

La mancata registrazione nei termini dei contratti preliminari di compravendita immobiliare può essere sanata mediante il ravvedimento operoso.

Innanzitutto l'obbligo di registrazione dei contratti preliminari di compravendita immobiliare, nei 20 giorni dalla loro sottoscrizione, deriva dal combinato disposto dell'art.2 comma 1 lettera a) del DPR 131/86 e dell'articolo 10 della parte prima della Tariffa allegata.

L'imposta di registro dovuta risulta essere:

- un importo fisso di € 200,00 a prescindere dagli importi indicati nel preliminare,
- un ulteriore importo proporzionale rispettivamente dello 0,5% o del 3% in caso di somme date a titolo di caparra confirmatoria oppure di acconti non assoggettati ad IVA.

Al riguardo occorre precisare che:

- l'Agenzia delle Entrate richiede l'imposta proporzionale sull'intero importo previsto come "caparra" o "acconto" a prescindere dal fatto

che la somma, alla data di registrazione, sia ancora in parte da pagare. A titolo di esempio, se nella scrittura sono previste ulteriori somme da versare a titolo di acconto con scadenze future, l'imposta proporzionale dovrà essere versata anche su questi importi futuri, ancorché non ancora incassati, non essendo necessaria una ulteriore comunicazione al momento dei singoli pagamenti,

- in caso di mancata indicazione della natura delle somme ricevute in sede di preliminare, si presume che tali importi siano acquisiti a titolo di acconto,
- in caso di compravendite assoggettate ad IVA risulta dovuta l'imposta fissa nonché quella proporzionale sulla caparra salvo che quest'ultima sia configurata come "caparra confirmatoria e acconto prezzo".

Nel caso in cui il contratto preliminare sia stipulato a seguito dell'attività di un "agente di affari in mediazione iscritto nella sezione degli agenti immobiliari del

ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989 n.39", il soggetto obbligato alla registrazione del preliminare è quest'ultimo ai sensi della lettera d-bis) dell'art.10 del DPR 131/86.

Il mancato pagamento del tributo è sanzionato, ai sensi dell'art.69 co.1 DPR 131/86, con una sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta ravvedibile ai sensi dell'art.13 DLgs 472/97.

Il ravvedimento della sanzione è riepilogato nella tabella sotto riportata.

A tali importi occorrerà aggiungere l'imposta dovuta e gli interessi di mora, calcolati nella misura:

- dell'1% annuo per il periodo dal 1.1.2014 al 31.12.2014
- dello 0,5% per il periodo dal 1.1.2015 al 31.12.2015
- dello 0,2% per il periodo dal 1.1.2016 al 31.12.2016
- dello 0,1% per il periodo dal 1.1.2017 al 31.12.2017
- dello 0,3% a partire dal 1.12018

Tardivo pagamento dell'imposta per registrazione di contratti preliminari.

entro 14 giorni	0,80 % (1/15 di 1/10 del 120%) per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni	12,00 % (1/10 del 120%)
entro 90 giorni	13,33 % (1/9 del 120%)
entro 1 anno	15,00 % (1/8 del 120%)
entro 2 anni	17,14 % (1/7 del 120%)
oltre 2 anni	20,00 % (1/6 del 120%)

Codici tributo F23

Imposta: 111T – 103T – 105T (a seconda dell'adempimento)

Sanzioni: 671T

Interessi: 731T

Tardivo versamento imposta di bollo.

entro 14 giorni	0,67% (1/15 di 1/10 del 100%) per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni	10,00 % (1/10 del 100 %)
entro 90 giorni	11,11 % (1/9 del 100 %)
entro 1 anno	12,5 % (1/8 del 100 %)
entro 2 anni	14,28 % (1/7 del 100 %)
oltre 2 anni	16,66 % (1/6 del 100 %)
dopo la constatazione della violazione	20 % (1/5 del 100 %)

Codici tributo F23

Imposta: 456T

Sanzioni: 675T

Interessi: 731T

RITARDATA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'art. 7 quater del DL 22.10.2016 n.193 (convertito nella L. 1.12.2016 n.225) ha apportato rilevanti **modifiche al regime della cedolare secca sulle locazioni abitative**.

In particolare è stato disposto che, in caso di mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione per il quale si fosse, a suo tempo optato per la cedolare secca, quest'ultima non viene revocata. In particolare:

- **la mancata presentazione della comunicazione della proroga del contratto non comporta la revoca dell'opzione per la cedolare secca a suo tempo esercitata**, questo purché il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con l'opzione stessa, effettuando i relativi

versamenti dell'imposta sostitutiva e dichiarando i redditi da cedolare nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi;

- in caso di mancata presentazione, nel termine dei 30 giorni successivi alla scadenza, della comunicazione relativa alla risoluzione o alla proroga, anche tacita, del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, **si applica la sanzione fissa di euro 100,00, ridotta a 50,00 se il ritardo è pari o inferiore a 30 giorni**.

La modifica, in vigore dal 2.12.2016, ha sostituito la precedente sanzione prevista per la mancata presentazione della comunicazione relativa alla risoluzione

dei contratti di locazione assoggettati alla "cedolare secca" pari ad euro 67, ridotto ad euro 35 se la presentazione avveniva con un ritardo non superiore a 30 giorni.

Viceversa la mancata opzione per una annualità successiva alla prima registrazione può essere sanata esclusivamente con la "remissione in bonis" pari ad Euro 250 entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi riferita a quell'anno. Oltre tale termine non è più possibile ravvedersi.

Si ritiene opportuno proporre le tabelle relative al ravvedimento delle sanzioni per i vari adempimenti. A tali importi occorrerà aggiungere gli interessi di mora e l'imposta dovuta.

Tardivo pagamento delle imposte per annualità successive e proroghe

entro 14 giorni	0,1% (1/15 di 1/10 del 15%) per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni	1,5% (1/10 del 15%)
entro 90 giorni	1,67% (1/9 del 15%)
entro 1 anno	3,75% (1/8 del 30%)
entro 2 anni	4,29% (1/7 del 30%)
oltre 2 anni	5% (1/6 del 30%)

Codici tributo F24 Elide
Imposta: 1501 – 1502 – 1503 – 1504 (a seconda dell'adempimento)
Sanzioni: 1509
Interessi: 1510

Tardivo pagamento delle imposte per cessioni senza corrispettivo e risoluzioni non soggette a cedolare secca.

entro 14 giorni	0,1% (1/15 di 1/10 del 15%) per ogni giorno di ritardo di euro 67,00
entro 30 giorni	1,5% (1/10 del 15%) di euro 67,00
entro 90 giorni	1,67% (1/9 del 15%) di euro 67,00
entro 1 anno	3,75% (1/8 del 30%) di euro 67,00
entro 2 anni	4,29% (1/7 del 30%) di euro 67,00
oltre 2 anni	5% (1/6 del 30%) di euro 67,00

Codici tributo F24 Elide
Imposta: 1501 – 1502 – 1503 – 1504 (a seconda dell'adempimento)
Sanzioni: 1509
Interessi: 1510

RITARDATA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Tardiva proroga anche tacita o risoluzione del contratto assoggettato a cedolare secca (purché il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di esercitare l'opzione)

entro 30 giorni	1/9 di euro 50,00
oltre i 30 giorni	1/9 di euro 100,00
entro 1 anno	1/8 di euro 100,00
entro 2 anni	1/7 di euro 100
oltre 2 anni	1/6 di euro 100
Codici tributo F24 Elide	Sanzioni: 1509

Il contribuente deve aver effettuato, relativamente a tale contratto, i versamenti dell'imposta sulla "cedolare secca" e dichiarando (se è già stata presentata la dichiarazione dei redditi) i redditi optando per la "cedolare secca".

Tardiva registrazione del contratto di locazione.

entro 30 giorni	6,0 % (1/10 del 60 %) con un minimo di € 20 (1/10 della sanzione minima di € 200)
entro 90 giorni	12,0 % (1/10 del 120 %)
entro 1 anno	15,0 % (1/8 del 120 %)
entro 2 anni	17,14 % (1/7 del 120 %)
oltre 2 anni	20,0 % (1/6 del 120 %)
Codici tributo F24 Elide	Imposta: 1500 Sanzioni: 1507 Interessi: 1508

Tardivo versamento imposta di bollo.

entro 14 giorni	0,67% (1/15 di 1/10 del 100%) per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni	10,00 % (1/10 del 100 %)
entro 90 giorni	11,11 % (1/9 del 100 %)
entro 1 anno	12,5 % (1/8 del 100 %)
entro 2 anni	14,28 % (1/7 del 100 %)
oltre 2 anni	16,66 % (1/6 del 100 %)
dopo la constatazione della violazione	20 % (1/5 del 100 %)
Codici tributo F24 Elide	Imposta: 1505 Sanzioni: manca il codice specifico Interessi: manca il codice specifico

USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

Aspetti generali dell'usufrutto (art. 978 e segg. C.C.)

L'usufrutto è un diritto reale di godimento che consiste nel poter godere di un bene, e dei relativi redditi, di proprietà altrui. Di conseguenza al proprietario del bene resta solo la nuda proprietà, cioè: il diritto di disporre del bene, senza poter trarre utilità dalla cosa (godimento).

L'usufrutto è temporaneo: se si tratta di una persona fisica la durata massima è la vita del proprio titolare e quindi non si trasmette agli eredi; se si tratta di una persona giuridica, la durata massima è di trent'anni.

Modi di costituzione

- per **legge** il cosiddetto "usufrutto legale" (art.324 C.C. i genitori eser-

centi la responsabilità genitoriale hanno in comune l'usufrutto dei beni del figlio);

- per **contratto**, il cosiddetto "usufrutto volontario" (se ha ad oggetto beni immobili richiede la forma scritta a pena di nullità);
- per **testamento**;
- per **provvedimento del giudice** il cosiddetto "usufrutto giudiziale";
- per **usucapione** cioè il possesso prolungato nel tempo.

Diritti e doveri per il nudo proprietario

- può alienare la nuda proprietà
- deve provvedere alle riparazioni straordinarie
- deve pagare le imposte e i pesi che gravano sulla proprietà

- ha il diritto sul tesoro ritrovato nel fondo

Per l'usufruttuario

- può godere della cosa, senza mutarne la destinazione economica
- può godere dei frutti naturali e civili
- può concedere in locazione il bene a terzi
- può aggiungere beni o costruzioni
- deve realizzare un inventario finale e iniziale
- deve utilizzare il bene con la diligenza del buon padre di famiglia
- deve pagare le spese ordinarie per l'amministrazione e manutenzione del bene
- deve pagare imposte, canoni, e altri pesi che gravano sul reddito.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	317,50	95,25	4,75
da 21 a 30	300,00	90,00	10,00
da 31 a 40	282,50	84,75	15,25
da 41 a 45	265,00	79,50	20,50
da 46 a 50	247,50	74,25	25,75
da 51 a 53	230,00	69,00	31,00
da 54 a 56	212,50	63,75	36,25
da 57 a 60	195,00	58,50	41,50
da 61 a 63	177,50	53,25	46,75
da 64 a 66	160,00	48,00	52,00
da 67 a 69	142,50	42,75	57,25
da 70 a 72	125,00	37,50	62,50
da 73 a 75	107,50	32,25	67,75
da 76 a 78	90,00	27,00	73,00
da 79 a 82	72,50	21,75	78,25
da 83 a 86	55,00	16,50	83,50
da 87 a 92	37,50	11,25	88,75
da 93 a 99	20,00	6,00	94,00

Il coefficiente si desume dalla tabella allegata al Testo Unico dell'imposta di registro D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 con riferimento **all'attuale tasso di interesse legale dello 0,3%** (come fissato dal D.M 13 dicembre 2017 - in G.U. n. 292 del 15.12.2017- in vigore dal 1 o gennaio 2018) al D.M. 13 dicembre 2017- in G.U. n. 292 del 15.12.2017 - in vigore dal 1 gennaio 2018).

I numeri della tabella si rendono necessari per calcolare le imposte, ad esempio, quando si acquista la nuda proprietà di un immobile, lasciando ad altri (l'alienante) il diritto di usufrutto sullo stesso, per la durata della vita di quest'ultimo. In questo caso, l'imponibile è dato dalla differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto (articolo 48, Dpr 131/1986).

Il calcolo del valore si effettua moltiplicando la rendita annua del l'immobile desumibile dalla più recente visura catastale che abbiate a disposizione per il tasso di interesse legale dello 0,3% vigente e per il coefficiente corrispondente all'età dell'usufruttuario.

Esempio di calcolo

- Valore CASA da perizia di stima= 300 mila euro
- Tasso di interesse legale: 0,3%
- Età del beneficiario dell'usufrutto (anni compiuti): 77 anni coefficiente corrispondente: 90 (C)
- Rendita annua = valore piena proprietà (A) x tasso interesse legale (B) = 300.000 x 0,3% = 900 (D)
- Valore dell'usufrutto = rendita annua (D) x coefficiente età beneficiario (C)= 900 x 90 = 81.000 (E)
- Valore della nuda proprietà = valore piena proprietà (A) - valore usufrutto (E)= 300.000 - 81.000 = 219.000

TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI

GRUPPO A

A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/2	Abitazioni di tipo civile
A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/10	Uffici e studi privati
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

GRUPPO B

B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole e laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C

C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali di deposito
C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
C/7	Tettoie chiuse od aperte

TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI

GRUPPO D

D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

GRUPPO E

E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

GRUPPO F

F/1	Area urbana
F/2	Unità collabenti
F/3	Unità in corso di costruzione
F/4	Unità in corso di definizione
F/5	Lastrico solare
F/6	Fabbricato in attesa di dichiarazione

LISTINO PREZZI 2017 DEGLI IMMOBILI
DI TORINO E PROVINCIA

FIMAA TORINO

Edizione 2018

Copia gratuita

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Via Goffredo Casalis 33 10143 Torino

Tel /Fax 011.4733030

info@fimaatorino.it

www.fimaatorino.it

Casashare

La rivoluzione immobiliare!

Scopri lo strumento
professionale che rileva,
gestisce e confronta tutti
gli immobili on-line secondo
le tue preferenze.



1 L'acquisizione è più facile

- Individua tutti gli immobili pubblicizzati sul Web da privati e agenzie.
- Contatta il privato e inserisci le tue note sull'inserzionista.
- Compara l'immobile con gli altri presenti sul mercato grazie alla funzione Monitor di Mercato.

2 Gestione automatica delle richieste

Con potenti filtri di ricerca applicati a tutti gli annunci on-line, ti consente di soddisfare le richieste dei tuoi clienti, anche le più particolari.

3 Organizza gli immobili al meglio

Sincronizza gli immobili con Casashare attraverso il tuo gestionale, confrontali per caratteristiche e posizione e migliora le relazioni con i proprietari.

Sei interessato al mercato delle aste?

Casashare individua tutti gli immobili all'asta, selezionandoli e confrontandoli per area di interesse e prezzo.



Pass Mutuo. Il mutuo prima dell'immobile!

Il Pass Mutuo ti consente di cercare la casa ideale per i tuoi clienti con la certezza che potranno acquistarla.

Come? Grazie al Pass Mutuo il tuo cliente riceverà la delibera reddituale, un documento ufficiale con il quale la Banca, attraverso Credipass, conferma il mutuo massimo ottenibile dal tuo cliente prima ancora di portarlo in visita!

Non solo, grazie alle convenzioni di Credipass con oltre 20 Banche il tuo cliente ha la possibilità di valutare ogni tipologia di mutuo, fino al 100% del valore dell'immobile!

