GENOVA

F.I.M.A.A.

BORSINO IMMOBILIARE

Genova e Provincia

2025/2026

CONFCOMMERCIO

IMPRESE PER L'ITALIA

GENOVA

Foto di copertina di Ollie Tulett su Unsplash.com

GENOVA
F.I.M.A.A.

Bentornato Borsino!

Archiviato il biennio 2023 – 2024, il Consiglio Direttivo di Fimaa Genova propone la nuova edizione dell'ormai tradizionale manuale, molto apprezzato sia dagli operatori del settore, che da tutti coloro che gravitano o intendono avvicinarsi al mercato immobiliare.

Negli ultimi due anni abbiamo assistito al verificarsi di diverse situazioni che hanno influito concretamente sia sul canale delle compravendite, che su quello delle locazioni.

Nel primo caso, l'aumento dei tassi d'interesse, un accesso al credito troppo selettivo, l'incremento dei costi dell'energia e dei materiali, almeno nel corso del 2023, avevano causato una contrazione dei prezzi con una inevitabile ripercussione anche sul numero delle transazioni, fenomeno che, fortunatamente, si è poi attenuato nel corso del 2024 a fronte di una riduzione del costo del denaro che ha portato sollievo alle famiglie italiane, dando conseguentemente nuova linfa al mercato.

Nel secondo caso invece, grande influenza ha avuto la crescita delle locazioni brevi, che ha portato un impatto dirompente nell'ambito degli affitti, rendendo difficile per i residenti reperire immobili disponibili con contratti tradizionali.

Infine, impossibile non considerare la Direttiva Europea Case Green, entrata in vigore nel maggio 2024, che regola le nuove norme sull'efficientamento energetico degli immobili residenziali, che ora dà agli Stati membri due anni di tempo per recepirne i contenuti e che sicuramente costituirà un elemento di rilievo nell'ambito delle valutazioni.

Insomma, tanti fattori che abbiamo considerato nell'indicare le quotazioni che troverete consultando l'edizione 2025 – 2026 del Borsino di Fimaa Genova, oltre naturalmente ai consueti aggiornamenti di natura fiscale e giuridica che sono stati introdotti rispetto al precedente, ricordando sempre che, per quanto curato e dettagliato, si tratta di un valido strumento che però non potrà mai sostituirsi ad un Agente Immobiliare professionista.

Buona lettura e buon lavoro!

Luca Del Guasta
Presidente F.I.M.A.A. Genova

Sommario

Valutazioni immobiliari 7

IMMOBILI RESIDENZIALI Genova 8
IMMOBILI RESIDENZIALI Provincia 14

IMMOBILI COMMERCIALI Genova 22
IMMOBILI COMMERCIALI Provincia 30

Codice deontologico Fimaa 34
Conformità catastale e nullità della compravendita 39
Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale 41
Coefficienti per il calcolo del valore catastale 43
Tabelle delle categorie catastali 44
Deposito notarile del saldo prezzo 46
Requisiti per lo svolgimento dell'attività 48
Estratto modifiche Antiriciclaggio 2018 50
F24 per versamento imposta di registro 65
Gradi di parentela 67
Tassazione degli atti di disposizione di diritti reali immobiliari a titolo oneroso 68
Novità in tema di agevolazione prima casa 97
Regole imposta di registro e registrazione contratti preliminari immobiliari 100
Prospetti riepilogativi imposte indirette sui più frequenti atti immobiliari 102
Plusvalenze da immobili riqualificati con il c.d. Superbonus 121
Usufrutto: interessi legali e prospetto dei coefficienti 126
Locazioni turistiche brevi 127
Promemoria post stipula per venditori e acquirenti (a cura dello Studio Notarile Arcoleo) 137
Imposte indirette per i più frequenti atti immobiliari 139
Tabella ripartizione oneri accessori nelle locazioni 152
Relazione di regolarità edilizia 155
Novità 2025 156

Attenzione:
le normative contenute nel presente volume sono aggiornate al gennaio 2025

CONSIGLIO F.I.M.A.A. GENOVA

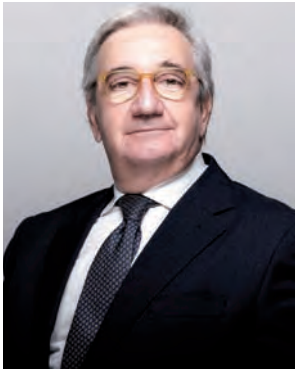
Luca Del Guasta
Presidente

Pier Luigi Bairo
Presidente Onorario

Maurizio Calvi
Vice Presidente

Alfredo Ramò
Vice Presidente

Viviana Bardella
Consigliera mediatori merceologici



Paolo Tani
Consigliere

Dionisio Persano
Consigliere

Roberto Sampietro
Consigliere

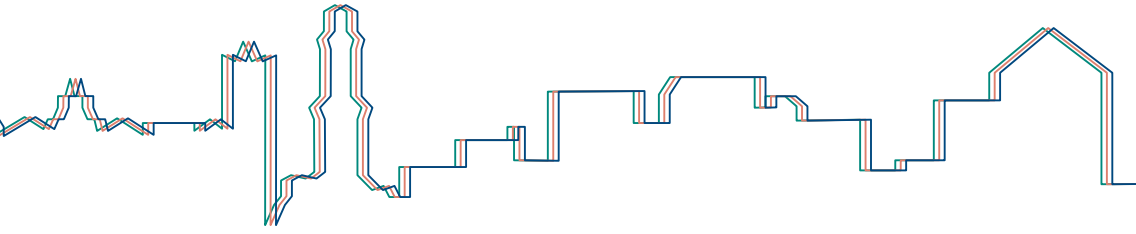
Simone Salidu
Consigliere

GENOVA
F.I.M.A.A.

VALUTAZIONI IMMOBILIARI

IMMOBILI RESIDENZIALI Genova e provincia
IMMOBILI COMMERCIALI Genova e provincia

CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
GENOVA



1. Ponente Città
2. Medio Ponente Città

Voltri - Crevari - Prà - Palmaro
Pegli - Sestri Ponente - Cornigliano

Genova Voltri

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
760	1.440	1.235	1.520	-	-	-	-	25.000	35.000	440	605

Genova Crevari

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.000	1.500	1.470	2.450	-	-	-	-	25.000	35.000	440	660

Genova Prà

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
760	950	1.200	1.600	-	-	-	-	25.000	35.000	385	550

Genova Palmaro

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
760	950	1.200	1.600	-	-	-	-	25.000	35.000	385	550

Genova Pegli

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.330	1.615	1.805	2.375	-	-	-	-	40.000	50.000	550	660

Genova Sestri Ponente

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.045	1.330	1.330	1.900	-	-	-	-	35.000	45.000	440	550

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq

Genova Cornigliano

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
570	855	855	1.140	-	-	-	-	25.000	30.000	385	550

3. Valpolcevera

Rivarolo - Bolzaneto - Certosa - Pontedecimo

Genova Certosa

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
475	665	950	1.235	760	950	1.093	1.235	15.000	17.500	385	462

Genova Rivarolo

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
523	665	950	1.235	665	950	1.140	1.425	20.000	25.000	385	495

Genova Bolzaneto

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
665	903	1.235	1.425	760	998	1.188	1.425	20.000	25.000	418	550

Genova Pontedecimo

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
665	950	1.140	1.425	855	1.140	1.330	1.710	25.000	30.000	440	550

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq

4. Centro Ovest
5. Centro Est

Sampierdarena - Granarolo - Manin - Oregina - Principe
Castelletto - Centro Storico - Centro - Carignano

Genova Sampierdarena

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
570	713	1.045	1.330	760	1.235	1.140	1.615	30.000	38.000	440	550

Genova Granarolo

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	1.000	1.100	1.600	-	-	-	-	25.000	35.000	495	605

Genova Manin

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.100	1.800	1.800	3.000	-	-	-	-	45.000	60.000	605	825

Genova Oregina

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
679	970	1.164	1.358	-	-	-	-	30.000	40.000	440	605

Genova Principe

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
665	950	1.045	1.520	-	-	-	-	25.000	40.000	385	550

Genova Castelletto

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.200	2.000	1.900	3.500	1.900	2.300	2.300	3.500	40.000	60.000	715	880

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq

Genova Centro Storico

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
700	1.400	1.300	3.000	-	-	-	-	40.000	60.000	440	770

Genova Centro

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	2.500	2.500	4.000	-	-	-	-	65.000	80.000	715	880

Genova Carignano

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	2.500	2.500	3.500	-	-	-	-	60.000	70.000	660	935

6. Media Val Bisagno
7. Bassa Val Bisagno

Molassana - Struppa - Marassi - San Fruttuoso

Genova Molassana/S. Eusebio

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
885	1.045	1.425	2.185	1.140	1.425	1.425	2.185	30.000	40.000	550	660

Genova Struppa

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
760	903	1.045	1.235	950	1.140	1.188	1.615	20.000	25.000	385	495

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq

Genova Marassi

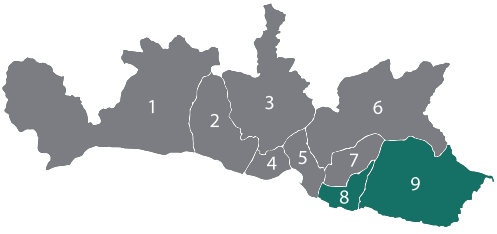
da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.000	1.300	1.600	1.800	-	-	-	-	35.000	50.000	495	605

Genova San Fruttuoso

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.100	1.300	1.500	2.100	1.200	1.500	1.600	2.000	30.000	40.000	550	605

8. Medio Levante Città
9. Levante Città

San Martino, Foce, Albaro, Borgoratti, Sturla, Quarto, Quinto, Nervi



Genova San Martino

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max		
1.200	1.700	1.800	2.700	-	-	-	-	25.000	35.000	660	825

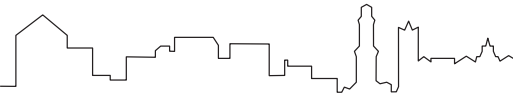
Genova Foce

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.575	2.520	2.415	3.150	-	-	-	-	50.000	75.000	660	880

Genova Albaro

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
2.000	3.000	3.000	7.000	-	-	-	-	45.000	60.000	825	990

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Genova Borgoratti/Apparizione

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.122	1.224	1.224	1.734	1.275	1.632	1.479	1.836	33.000	38.000	495	660

Genova Sturla

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.500	2.400	2.200	3.500	-	-	-	-	35.000	40.000	605	825

Genova Quarto

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	3.000	2.500	3.500	-	-	-	-	45.000	50.000	660	825

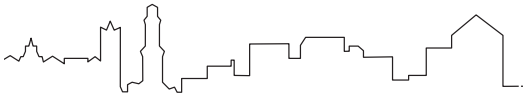
Genova Quinto

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	3.000	2.500	4.000	-	-	-	-	45.000	50.000	660	770

Genova Nervi

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.700	3.500	3.000	6.500	-	-	-	-	35.000	60.000	770	990

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Arenzano

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.700	2.650	2.800	3.000	1.750	2.450	2.800	4.500	30.000	50.000	792	924

Avegno

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
650	750	850	950	750	900	950	1.200	18.000	23.000	385	495

Bargagli

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	700	1.000	1.400	800	1.200	1.500	1.800	15.000	25.000	385	550

Bogliasco

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
2.000	3.000	3.500	5.000	2.000	3.000	3.500	6.000	65.000	80.000	715	990

Borzonasca

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
430	580	580	650	620	750	970	1.100	15.000	18.000	385	495

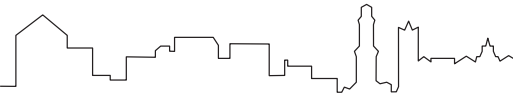
Busalla

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	900	1.100	1.300	900	1.400	1.400	2.000	15.000	25.000	495	605

Camogli

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.500	3.000	2.500	5.000	1.800	3.900	2.500	4.000	30.000	60.000	495	825

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Campo Ligure

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	700	900	1.200	700	1.000	1.200	1.400	10.000	14.000	330	440

Campomorone

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
550	650	1.000	1.500	800	1.100	1.100	1.500	20.000	30.000	385	495

Carasco

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	1.100	1.200	2.500	1.000	2.000	2.500	3.500	20.000	40.000	495	715

Casella

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	900	1.100	1.300	900	1.400	1.200	2.200	20.000	25.000	440	550

Ceranesi

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	700	900	1.200	600	1.000	1.500	1.700	17.000	20.000	330	495

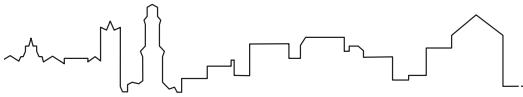
Chiavari

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.100	2.800	2.200	4.000	1.500	2.800	2.500	5.500	25.000	55.000	550	825

Cicagna

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	800	1.000	1.600	800	1.000	1.650	2.200	15.000	20.000	385	550

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Cogoleto

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.620	2.450	2.700	3.000	1.700	2.570	2.700	3.200	25.000	36.000	770	902

Coreglia

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
200	300	450	750	400	600	950	1.200	6.000	8.000	385	495

Crocefieschi

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
650	850	1.100	1.300	800	1.200	1.100	1.600	15.000	20.000	385	523

Davagna

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	700	1.000	1.400	500	800	1.200	1.500	10.000	15.000	330	440

Favale

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
250	300	600	850	600	900	1.000	1.350	10.000	12.000	275	385

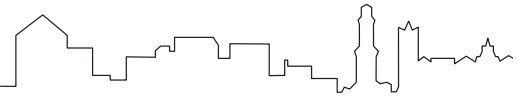
Isola del Cantone

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
475	665	855	1.140	855	1.140	1.045	1.330	15.000	25.000	330	440

Lavagna

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.200	2.800	2.000	4.000	1.500	2.500	2.500	5.500	25.000	50.000	550	825

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Leivi

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
900	2.000	2.000	3.000	1.000	2.500	2.500	4.000	20.000	35.000	495	715

Lorsica

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
200	300	450	750	400	600	950	1.200	6.000	8.000	385	495

Lumarzo

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
450	700	900	1100	750	950	1.500	2.000	15.000	20.000	330	440

Masone

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
665	760	855	1.140	855	1.140	1.045	1.330	15.000	25.000	330	440

Mignanego

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
582	873	970	1.261	776	970	1.164	1.358	15.000	20.000	330	440

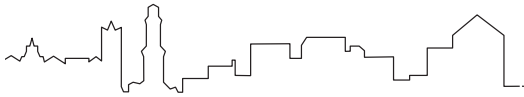
Moconesi

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
475	808	1.140	1.900	808	1.045	1.710	2.375	15.000	22.000	385	550

Moneglia

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.500	3.000	2.500	4.500	1.600	3.100	2.500	4.700	28.000	50.000	550	660

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Montoggio

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
776	873	1.067	1.261	873	1.358	1.358	1.940	-	-	-	-

Neirone

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
194	291	437	728	388	582	922	1.164	6.000	8.000	385	495

Orero

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
200	300	450	750	400	600	950	1.200	6.000	8.000	385	495

Pieve Ligure

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
2.000	3.000	3.500	6.000	2.500	3.000	3.500	6.000	70.000	85.000	770	990

Portofino

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
4.000	9.000	7.000	12.000	6.000	9.000	8.500	15.000	75.000	120.000	1.100	1.870

Rapallo

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.000	2.800	2.200	5.500	800	2.300	2.800	4.700	25.000	50.000	495	825

Recco

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.000	2.500	2.000	4.000	1.000	2.500	2.500	4.500	30.000	60.000	500	800

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq

Ronco Scrivia

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
665	760	855	1.140	855	1.140	1.045	1.330	15.000	25.000	330	440

Rossiglione

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	550	600	500	600	650	800	15.000	19.000	330	440

S. Eusebio

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	1.000	1.100	1.400	1.000	1.300	1.500	1.800	18.000	25.000	400	500

S. Stefano d'Aveto

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
430	540	520	630	500	680	760	860	17.000	21.000	385	473

San Colombano

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	600	900	1.500	750	1.000	1.500	2.000	12.000	18.000	330	440

Sant'Olcese

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
600	750	1.100	1.300	800	1.000	1.200	1.600	17.000	20.000	385	440

Santa Margherita Ligure

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.900	5.000	3.500	7.000	2.000	4.800	4.000	8.500	35.000	60.000	825	1.210

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq

Savignone

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
650	850	1.100	1.400	750	1.200	1.300	1.500	18.000	23.000	330	440

Serra Riccò

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	700	1.000	1.200	700	900	1.200	1.500	15.000	20.000	385	495

Sestri Levante

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.500	3.500	3.000	6.000	2.000	5.000	3.000	7.000	25.000	60.000	660	990

Sori

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	3.000	3.000	4.000	2.000	3.000	3.000	4.500	60.000	70.000	660	880

Torriglia

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
380	475	950	1.140	824	1.236	1.339	1.545	15.000	20.000	385	495

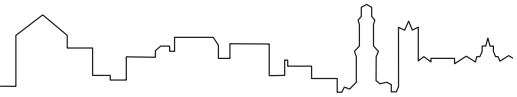
Tribogna

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
200	300	450	750	400	600	950	1.200	6.000	8.000	385	495

Uscio

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
650	750	850	950	750	900	950	1.200	18.000	23.000	440	550

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Valtrebbia

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	700	650	1.100	700	900	1.000	1.200	15.000	17.000	330	440

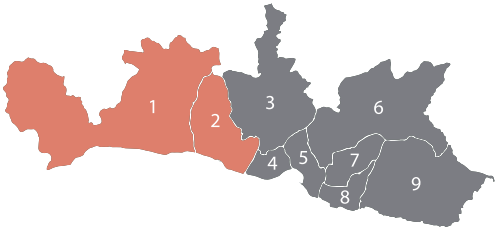
Zoagli

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristrutt./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	3.500	3.000	4.800	1.700	4.500	3.000	6.500	35.000	50.000	770	990

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq

1. Ponente Città
2. Medio Ponente Città

Voltri - Crevari - Prà - Palmaro
Pegli - Sestri Ponente - Cornigliano



Genova Voltri

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	338	39	485	38,8	970	67,9	970	58,2
valore massimo	533,5	39	582	48,5	1.271	87,3	1.164	67,9
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	727,5	49	776	48,5	1.794,5	116,4	1.407	87,3
valore massimo	824,5	58	970	77,6	2.716	126,1	2.037	97

Genova Pra/Palmaro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	485	48	582	58,2	873	58,2	776	58,2
valore massimo	679	68	776	77,6	1.067	77,6	970	67,9
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	679	49	679	58,2	1.455	77,6	679	87,3
valore massimo	970	68	1.067	77,6	1.940	116,4	1.067	97

Genova Pegli

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	582	39	679	58,2	873	116,4	776	67,9
valore massimo	873	58	873	77,6	1.067	145,5	970	87,3
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	873	68	873	77,6	1.067	194	970	97
valore massimo	1.067	87	1.164	97	1.694	291	1.455	116,4

Genova Sestri Ponente

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	727,5	39	630,5	38,8	1.076,7	77,6	1.164	67,9
valore massimo	873	49	727,5	48,5	1.309,5	87,3	1.310	77,6
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	970	58	873	58,2	1.794,5	116,4	1.601	97
valore massimo	1.216	58	1.309,5	87,3	5.335	329,8	2.231	106,7

* Valori espressi: €/mq

Genova Cornigliano

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	500	50	600	60	900	60	800	60
valore massimo	700	70	800	80	1.100	80	1.000	70
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	50	700	60	1.500	80	700	90
valore massimo	1.000	70	1.100	80	2.000	120	1.100	100

3. Valpolcevera

Pontedecimo - Bolzaneto - Certosa/Rivarolo

Genova Pontedecimo

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	291	39	388	38,8	970	77,6	873	48,5
valore massimo	679	49	582	48,5	1.164	87,3	970	67,9
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	679	58	582	58,2	1.164	116,4	970	67,9
valore massimo	873	68	873	67,9	1.358	145,5	1.164	87,3

Genova Bolzaneto

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	500	50	600	50	1.100	60	800	60
valore massimo	600	60	700	60	1.200	70	1.000	70
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	60	800	60	1.500	120	1.200	90
valore massimo	1.000	60	1.000	80	1.800	130	1.500	100

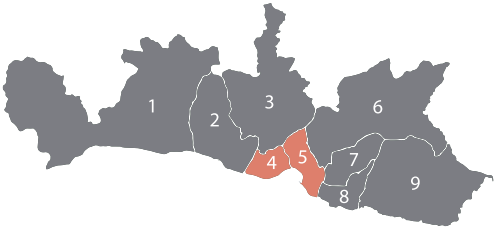
Genova Certosa / Rivarolo

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	500	50	700	60	1.500	60	700	60
valore massimo	1.000	70	1.100	70	2.500	120	1.100	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	50	900	50	1.800	80	700	90
valore massimo	1.000	70	1.100	70	2.500	120	1.100	100

* Valori espressi: €/mq

4. Centro Ovest
5. Centro Est

Sampierdarena - Centro - Centro Storico (no Expo) - Castelletto - Carignano - Oregina - San Teodoro - Dinegro - Lagaccio



Genova Sampierdarena

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	350	40	500	60	900	70	1.000	70
valore massimo	700	60	700	80	1.200	80	1.300	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	70	900	80	1.500	130	1.300	100
valore massimo	1.000	90	1.000	100	2.000	250	1.700	120

Genova Centro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.283	86	-	-	1.445	116,4	2.300	100
valore massimo	1.758	114	-	-	1.843	145,5	3.000	150
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.185	124	-	-	3.880	339,5	1.500	100
valore massimo	3.040	133	-	-	7.760	679	3.000	160

Genova Centro Storico (no Expo)

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	291	29	-	-	1.164	116,4	1.067	77,6
valore massimo	679	49	-	-	1.746	194	1.455	97
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	776	58	-	-	1.940	174,6	1.445	97
valore massimo	1.067	68	-	-	2.425	242,5	1.649	145,5

Genova Castelletto

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	665	57	-	-	1.425	114	1.140	66,5
valore massimo	855	95	-	-	2.090	171	1.425	85,5
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	855	95	-	-	2.375	190	1.425	85,5
valore massimo	950	143	-	-	2.850	237,5	1.710	114

* Valori espressi: €/mq

Genova Carignano

	magazzini magazzini		capannoni capannoni		negozi negozi		uffici uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	70	-	-	1.500	120	1.500	70
valore massimo	1.000	90	-	-	1.800	250	2.000	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.200	100	-	-	2.000	250	2.500	100
valore massimo	1.500	150	-	-	3.000	350	3.000	120

Genova Oregina

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	475	38	-	-	950	95	855	47,5
valore massimo	665	67	-	-	1.235	142,5	950	66,5
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	665	76	-	-	1.235	142,5	1.045	66,5
valore massimo	855	95	-	-	1.425	190	1.235	85,5

Genova San Teodoro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	570	48	-	-	950	76	855	47,5
valore massimo	760	76	-	-	1.140	95	950	85,5
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	760	95	-	-	1.140	114	1.140	95
valore massimo	950	124	-	-	1.615	171	1.235	114

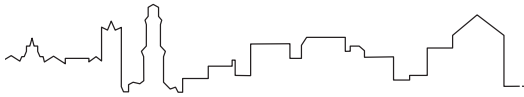
Genova Dinegro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	472,5	43	513	51,3	769,5	51,3	684	51,3
valore massimo	598,5	60	684	68,4	940,5	68,4	855	59,85
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	598,5	43	598,5	51,3	1.282,5	68,4	599	76,95
valore massimo	855	60	940,5	68,4	1710	102,6	941	85,5

Genova Lagaccio

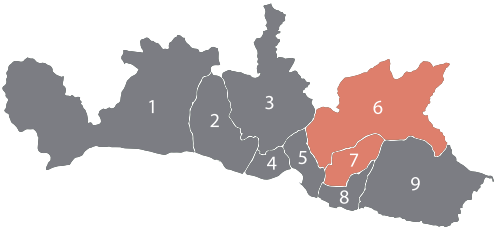
	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	285	38	-	-	665	66,5	760	47,5
valore massimo	570	57	-	-	855	85,5	950	57
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	760	67	-	-	855	95	950	57
valore massimo	950	86	-	-	1.140	114	1.140	76

* Valori espressi: €/mq



6. Media Val Bisagno
7. Bassa Val Bisagno

Marassi - San Fruttuoso - Staglieno - Molassana - San Gottardo - Struppa - Prato



Genova Marassi

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	800	80	-	-	800	100	600	70
valore massimo	1.100	100	-	-	1.200	200	900	90
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.000	80	-	-	1.200	100	900	70
valore massimo	1.200	100	-	-	1.600	200	1.200	90

Genova San Fruttuoso

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.100	90	-	-	1.300	100	1.200	90
valore massimo	1.500	110	-	-	3.000	280	1.800	120
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.000	110	-	-	3.500	300	2.000	120
valore massimo	2.200	130	-	-	4.000	400	2.500	130

Genova Staglieno

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	500	60	600	60	1.000	90	1.000	70
valore massimo	700	90	800	90	1.300	100	1.200	90
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	90	800	90	1.500	120	1.500	90
valore massimo	1.000	140	1.200	140	1.800	170	1.700	120

Genova Molassana

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	60	600	60	1.300	90	1.100	70
valore massimo	800	90	900	70	1.500	120	1.200	90
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.000	100	900	80	2.000	150	1.500	90
valore massimo	1.700	120	1.200	120	2.700	250	1.700	120

* Valori espressi: €/mq

Genova San Gottardo

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	380	57	-	-	1.045	85,5	760	47,5
valore massimo	665	76	-	-	1.425	114	950	66,5
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	665	76	-	-	1.425	114	950	66,5
valore massimo	855	114	-	-	1.615	171	1.425	85,5

Genova Struppa

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	285	48	-	-	855	85,5	665	47,5
valore massimo	570	86	-	-	1.045	114	855	66,5
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	760	95	-	-	1.045	114	950	66,5
valore massimo	950	114	-	-	1.235	142,5	1.140	95

Genova Prato

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	380	48	332,5	47,5	950	66,5	855	57
valore massimo	665	67	665	66,5	1.425	114	1.045	85,5
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	665	76	855	76	1.615	142,5	1.140	85,5
valore massimo	855	95	950	114	1.900	171	1.425	95

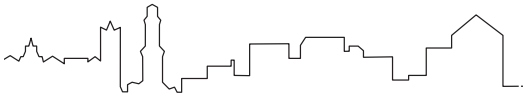
8. Medio Levante Città
9. Levante Città

Foce - Albaro - Sturla - San Martino - Borgoratti - Quarto - Quinto - Nervi - Sant'Ilario

Genova Foce

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	900	100	-	-	1.500	150	2.000	70
valore massimo	1.100	120	-	-	2.000	200	2.500	180
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.100	150	-	-	2.000	200	2.500	100
valore massimo	1.500	200	-	-	2.700	350	3.000	120

* Valori espressi: €/mq



Genova Albaro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.000	90	-	-	1.100	100	1.800	130
valore massimo	1.200	110	-	-	1.800	280	2.500	180
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.100	140	-	-	1.800	300	2.500	180
valore massimo	1.300	180	-	-	2.000	400	3.500	220

Genova Sturla

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	600	40	-	-	900	70	1.100	50
valore massimo	800	60	-	-	1.400	100	1.300	70
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	800	70	-	-	1.500	200	1.500	70
valore massimo	1.000	100	-	-	2.000	300	1.800	100

Genova San Martino

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	60	-	-	1.200	100	600	50
valore massimo	1.000	90	-	-	1.500	220	900	80
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.000	90	-	-	1.800	220	900	100
valore massimo	1.200	120	-	-	3.200	300	1.200	120

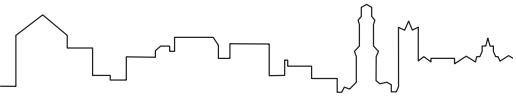
Genova Borgoratti

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	400	40	-	-	800	70	800	60
valore massimo	600	60	-	-	1.200	100	1.000	80
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	70	-	-	1.200	150	1.200	80
valore massimo	900	100	-	-	1.500	200	1.400	100

Genova Quarto

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	600	60	-	-	1.500	120	1.300	60
valore massimo	900	90	-	-	1.800	150	1.600	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.000	90	-	-	1.800	150	1.600	100
valore massimo	1.500	120	-	-	2.200	200	1.800	120

* Valori espressi: €/mq



Genova Quinto

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	600	60	-	-	1.500	120	1.300	60
valore massimo	900	90	-	-	1.800	150	1.600	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.000	90	-	-	2.000	180	1.600	100
valore massimo	1.500	120	-	-	2.500	250	1.800	120

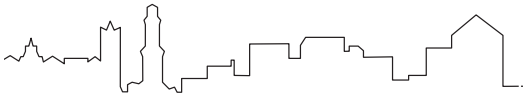
Genova Nervi

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	60	300	60	1.500	100	1.100	50
valore massimo	900	80	600	90	1.800	150	1.500	70
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	900	70	800	100	2.000	180	1.500	100
valore massimo	1.200	100	1.000	120	3.000	250	2.000	120

Genova Sant'Ilario

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	600	50	-	-	1.000	100	1.100	60
valore massimo	900	80	-	-	1.500	150	1.500	80
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.100	80	-	-	1.500	160	1.500	80
valore massimo	1.500	120	-	-	1.800	200	1.800	100

* Valori espressi: €/mq



Arenzano

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	600	60	700	60	1.800	150	1.100	70
valore massimo	800	90	900	90	2.200	200	1.300	90
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	800	90	900	90	2.200	200	1.500	90
valore massimo	1.000	120	1.000	100	5.000	500	1.700	120

Bogliasco

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	500	40	-	-	1.500	120	1.200	70
valore massimo	700	70	-	-	1.800	150	1.500	90
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	70	-	-	1.800	170	1.500	90
valore massimo	900	90	-	-	2.200	250	1.700	120

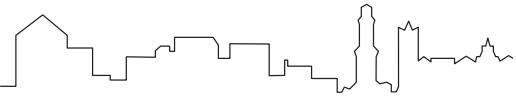
Busalla

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	300	30	400	40	1.000	70	1.000	40
valore massimo	500	40	600	50	1.200	90	1.200	60
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	600	40	700	60	1.300	100	1.200	60
valore massimo	800	50	1.000	80	1.700	120	1.500	80

Camogli

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	500	40	-	-	1.500	120	1.000	70
valore massimo	800	60	-	-	2.000	150	1.200	80
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	800	70	-	-	2.000	170	1.300	80
valore massimo	1.000	90	-	-	3.000	250	1.500	90

* Valori espressi: €/mq



Campomorone

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	485	29	485	38,8	776	58,2	800	48,5
valore massimo	679	49	582	48,5	970	77,6	1.000	67,9
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	679	49	776	48,5	970	77,6	1.164	67,9
valore massimo	873	58	970	58,2	1.649	116,4	1.455	87,3

Casella

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	291	29	388	29,1	970	48,5	776	38,8
valore massimo	388	39	582	38,8	1.164	67,9	970	58,2
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	485	39	679	48,5	1.164	87,3	970	58,2
valore massimo	679	58	873	67,9	1.358	116,4	1.164	77,6

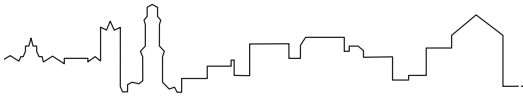
Chiavari

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	679	58	600	67,9	1.940	145,5	1.164	67,9
valore massimo	873	87	800	87,3	2.425	194	1.455	87,3
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	970	87	900	97	2.425	242,5	1.649	87,3
valore massimo	1.164	116	1.000	116,4	6.790	582	2.134	116,4

Mignanego

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	291	29	291	29,1	679	58,2	776	38,8
valore massimo	485	39	485	38,8	873	67,9	970	58,2
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	485	39	582	48,5	970	67,9	970	58,2
valore massimo	679	49	776	67,9	1.649	87,3	1.455	77,6

* Valori espressi: €/mq



Rapallo

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	600	50	-	-	1.200	100	1.200	70
valore massimo	900	70	-	-	2.000	170	1.500	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.200	90	-	-	2.200	200	1.700	90
valore massimo	2.000	120	-	-	7.000	600	1.800	120

Recco

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	600	30	-	-	1.500	120	1.200	70
valore massimo	800	50	-	-	2.000	150	1.400	90
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	800	60	-	-	2.500	170	1.400	90
valore massimo	1.000	90	-	-	3.000	260	1.800	100

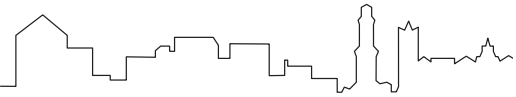
S. Olcese

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	300	30	600	30	700	50	800	50
valore massimo	500	50	800	50	900	70	1.000	70
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	600	50	800	50	1.200	70	1.000	70
valore massimo	900	70	1.000	70	1.700	120	1.300	90

Santa Margherita Ligure

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	600	60	-	-	1.500	200	1.100	60
valore massimo	900	80	-	-	2.000	250	1.300	90
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	900	100	-	-	2.500	250	1.700	90
valore massimo	1.200	130	-	-	5.000	400	2.500	120

* Valori espressi: €/mq



Savignone

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	300	30	500	30	800	60	800	50
valore massimo	500	40	700	50	1.000	80	1.000	60
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	600	40	800	50	1.000	100	1.000	60
valore massimo	800	50	1.000	70	1.700	120	1.300	80

Serra Riccò

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	300	30	500	30	700	40	600	50
valore massimo	500	50	700	50	900	60	900	60
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	500	50	700	50	1.200	70	900	70
valore massimo	700	60	900	70	1.700	100	1.200	80

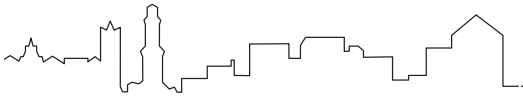
Sestri Levante

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	60	-	-	2.000	150	1.200	70
valore massimo	900	80	-	-	2.500	200	1.500	90
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	900	90	-	-	2.500	250	1.600	90
valore massimo	1.200	120	-	-	6.500	600	2.000	120

Sori

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	500	30	-	-	1.500	120	1.000	70
valore massimo	700	60	-	-	1.700	140	1.200	90
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	800	70	-	-	1.700	140	1.200	90
valore massimo	1.000	90	-	-	2.000	200	1.500	100

* Valori espressi: €/mq



CODICE DEONTOLOGICO

Il presente Codice Deontologico contiene i principi ed i doveri che il MEDIATORE ASSOCIATO deve osservare nell'esercizio della sua attività, in qualunque forma la stessa sia svolta, a tutela dell'affidamento della collettività, dei clienti, dei collaboratori e dei terzi, nonché al fine di assicurare la correttezza dei suoi comportamenti e la qualità ed efficacia della sua prestazione.

• PREMESSA

Nel prosieguo del presente Codice si intende per:

• FIMAA o FIMAA Italia: la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari con sede in Roma che costituisce il sistema di rappresentanza generale e unitario delle imprese professionalizzate di servizio alle persone ed alle imprese, operative nei settori della mediazione immobiliare, della mediazione merceologica, della mediazione creditizia, della mediazione in genere svolta a carattere imprenditoriale, dell'agenzia d'affari, dell'agenzia in attività finanziaria e dei mandatari nel settore immobiliare.

• FIMAA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE: l'Associazione che costituisce il livello provinciale o interprovinciale o subregionale del sistema federale FIMAA.

• MEDIATORE ASSOCIATO: l'imprenditore che, in forma individuale o societaria, aderisce a FIMAA associandosi alla FIMAA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE.

• CAPITOLO I - PRINCIPI GENERALI E FINALITÀ

Art. 1 - Codice deontologico: princìpi generali

a) I princìpi ispiratori del presente Codice Deontologico sono correttezza, rispetto, trasparenza, professionalità, legalità e salvaguardia di tutti gli interessi coinvolti;
b) Le FIMAA ASSOCIAZIONI TERRITORIALI si impegnano a far rispettare le regole di comportamento contenute nel presente Codice ai MEDIATORI ASSOCIATI. Ciascuna FIMAA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE avrà facoltà di integrare il presente codice deontologico con uno proprio, specificamente dedicato ai propri associati, anche eventualmente in considerazione di particolari settori di attività o di generi merceologici trattati a livello locale nell'attività di intermediazione; non potranno però essere introdotte norme in contrasto con il presente Codice Deontologico generale di FIMAA.

Art. 2 - Codice deontologico: finalità

Il Codice Deontologico di FIMAA Italia definisce le regole e i principi a cui si deve improntare l'attività del MEDIATORE ASSOCIATO che deve agire con onestà, integrità e correttezza in tutte le sue attività e relazioni, secondo principi di lealtà, competenza, diligenza e trasparenza a tutela dei clienti, del mercato, dei collaboratori, dei colleghi e più in generale della Categoria.

• CAPITOLO II - NORME DI COMPORTAMENTO

Art. 3 - Norme generali di comportamento: doveri

Il MEDIATORE ASSOCIATO deve:

1. Agire con la diligenza e la cura del buon padre di famiglia, secondo i princìpi morali di lealtà e di fedeltà nei confronti dell'Associazione Territoriale di appartenenza, della Federazione Nazionale, dei Colleghi e della Clientela, rispettando le regole ed i canoni di correttezza e di professionalità;
2. Agire sempre nel rispetto delle leggi in generale ed in particolare di quelle che regolano l'attività di mediazione, dando prova al Cliente, che ne faccia richiesta, di essere regolarmente abilitato all'esercizio dell'attività di mediazione e di essere dotato di copertura assicurativa contro i rischi professionali;
3. Richiedere e rispettare rigorosamente il segreto professionale ed esigere che questo venga osservato anche da parte di Collaboratori, Dipendenti e Colleghi che lo coadiuvano nello svolgimento dell'attività;
4. Osservare attentamente le normative vigenti sulla Tutela dei Dati Personali (privacy) e sull'Antiriciclaggio e Antiterrorismo, curando in particolare la formazione non solo propria, ma anche dei propri Collaboratori e Dipendenti, affinché costoro acquisiscano le cognizioni e competenze atte a garantire lo svolgimento delle loro funzioni nel rispetto di tali principi e norme;
5. Essere aggiornato costantemente (formazione permanente) affinché la propria prestazione professionale possa essere sempre qualificata e competente;
6. Agire sempre con trasparenza, privilegiando l'interesse delle parti ed evitando di creare pregiudizio alla dignità della professione;
7. Astenersi dall'adottare forme di pubblicità inidonee o ingannevoli, comunicando sempre al proprio Cliente i dati e/o le notizie in proprio possesso necessari per valutare correttamente un prodotto, un'attività o un servizio;
8. Evitare di essere associato a dichiarazioni, comunicazioni o informative, a chiunque indirizzate, che non rispondano a verità, ovvero contengano informazioni non corrette o fuorvianti, ovvero omettano informazioni determinanti ai fini di consentire al cliente di valutare compiutamente ogni singolo affare proposto;
9. Conoscere approfonditamente il mercato di riferimento, le norme e le prassi che lo regolamentano, evitando di accettare incarichi in settori nei quali non abbia una adeguata competenza;
10. Dotarsi di una organizzazione imprenditoriale coerente con le necessità richieste dalla tipologia di prestazioni offerte ai Clienti, verificando costantemente che anche i propri collaboratori dispongano della competenza e diligenza richiesta dalla natura dell'attività da essi svolta;
11. Operare sempre nel rispetto del requisito di imparzialità e indipendenza, evitando ogni situazione di conflitto di interesse;
12. Adempiere agli obblighi assicurativi previsti dalla legge;

13. Garantire l'accesso ai propri servizi senza alcuna discriminazione per motivi etnici, politici, razziali, religiosi o per motivi attinenti a disabilità, condizione familiare, orientamento sessuale o identità di genere.

Art. 4 - Norme di comportamento: rapporti fra Mediatori (impresa/impresa)

a) È fatto divieto di collaborare con chi esercita abusivamente l'attività di mediazione;
b) È fatto divieto di operare direttamente con persone vincolate da rapporto societario, di dipendenza o di collaborazione ad altri Colleghi, se tale collaborazione operativa non è stata preventivamente pattuita con i titolari delle rispettive Imprese;
c) È dovere del MEDIATORE ASSOCIATO qualificarsi sempre, nelle trattative, come mediatore, sin dalle prime prese di contatto, oltre che con i clienti, anche con i Colleghi in caso di trattative in cui siano interessati più Mediatori;
d) In caso di affare concluso per intervento di più Mediatori, la suddivisione della provvigione dovrà essere preventivamente pattuita fra gli stessi, possibilmente in forma scritta; in mancanza di accordi le provvigioni verranno suddivise in base al contributo causale portato da ciascun Mediatore alla conclusione dell'affare;
e) Nel caso di pluralità di Mediatori il coordinamento delle varie attività, in mancanza di accordo, rimane demandato al Mediatore titolare dell'incarico in esclusiva;
f) Nello svolgimento della propria attività professionale il MEDIATORE ASSOCIATO non deve compiere atti di concorrenza sleale, e non deve effettuare dichiarazioni sconvenienti ed offensive nei confronti di altri Colleghi o sull'operato degli stessi e deve astenersi dal porre in essere azioni che possano ledere, con critiche denigratorie o in qualunque altro modo, la reputazione di Colleghi o altri professionisti;
g) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve astenersi da iniziative e comportamenti diretti ad acquisire in modo scorretto il cliente di un altro Collega;
h) Il MEDIATORE ASSOCIATO è tenuto a denunciare agli Organi competenti delle singole Associazioni Territoriali ogni forma di concorrenza sleale, pubblicità menzognera, utilizzo abusivo del marchio e/o della modulistica FIMAA Italia - e quant'altro possa arrecare danno all'immagine della categoria e/o della Federazione - di cui fosse a conoscenza.

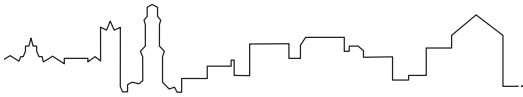
Art. 5 - Norme di comportamento: rapporti fra Mediatore e Cliente

a) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve sempre agire nel rispetto di quanto stabilito dal presente Codice Deontologico e dalle normative di riferimento;
b) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve dare una corretta ed imparziale valutazione del bene o servizio mediato e offrire al Cliente servizio di assistenza fino alla conclusione dell'operazione;
c) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve accettare solo incarichi che possa svolgere con adeguata competenza, anche avvalendosi della collaborazione di altri Colleghi e/o professionisti di settore;
d) Per ogni incarico acquisito, preferibilmente in forma scritta, il MEDIATORE ASSOCIATO deve sollecitare le parti a reperire ogni documento, informazione o altro elemento necessario e/o utile al corretto svolgimento della propria attività mediatoria;

e) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve informare il Cliente relativamente alle eventuali difficoltà che possano sorgere in merito all'affare oggetto della mediazione;
f) Il MEDIATORE ASSOCIATO non deve mai confondere il proprio compenso (provvigione) con il denaro ricevuto per conto terzi (deposito), ossia non deve mai incassare somme diverse dalle proprie spettanze;
g) Il MEDIATORE ASSOCIATO, qualora promuova i propri servizi come "gratuiti", deve precisare i servizi che offre e se riceve un corrispettivo da una fonte diversa dal Cliente e comunque deve espressamente indicare e rendere nota al Cliente quale sia la sua effettiva remunerazione in quell'affare;
h) Il MEDIATORE ASSOCIATO, qualora si trovi a trattare per la conclusione di un affare avente ad oggetto un bene o diritto proprio, dovrà dichiarare di essere parte nel contratto e non intermediario;
i) Il MEDIATORE ASSOCIATO non deve mai perseguire interessi personali in conflitto con quelli del Cliente o assumere cointeressenze di natura economica negli affari proposti al Cliente che possano compromettere la sua imparzialità ed indipendenza;
j) La pattuizione della misura della provvigione è libera. Potrà essere commisurata all'importanza economica dell'affare, alle conoscenze e all'impegno richiesto, alla difficoltà del risultato ed al vantaggio, anche economico, derivante al Cliente.

Art. 6 - Norme di comportamento: rapporti fra Mediatore Titolare e Mediatori dipendenti e/o Mediatori Collaboratori

Il MEDIATORE ASSOCIATO deve improntare il rapporto con i propri Collaboratori sulla base del reciproco rispetto e della massima correttezza.
Il MEDIATORE ASSOCIATO deve accertare che i propri collaboratori effettuino un costante aggiornamento professionale, anche attraverso la partecipazione ai corsi formativi organizzati da FIMAA e/o dalle Associazioni Territoriali di appartenenza.
Il MEDIATORE ASSOCIATO assume la piena responsabilità della struttura aziendale che utilizza per eseguire l'incarico affidatogli, nonché del risultato dell'organizzazione stessa; assume quindi la responsabilità dell'operato dei propri Collaboratori per i quali deve definire, seguire e controllare l'attività svolta.
Il MEDATORE ASSOCIATO deve evitare di avvalersi della collaborazione di soggetti che esercitino abusivamente l'attività di mediazione. Non è quindi consentito al MEDIATORE ASSOCIATO affidare a collaboratori non in possesso dei requisiti previsti dalla legge l'attività riservata dalla stessa normativa ai soggetti abilitati. Il MEDIATORE ASSOCIATO non deve agevolare o rendere possibile, in qualsiasi modo diretto o indiretto, a soggetti non abilitati, l'esercizio dell'attività di mediazione consentendo loro di ricavare benefici economici.
Oltre a rispettare quanto previsto all'Art.3, punto 3 del presente Codice, il MEDIATORE ASSOCIATO deve informare tutti i Dipendenti e Collaboratori che lavorano e operano presso la propria azienda sul contenuto del presente Codice Deontologico, ponendo in opera tutto quanto necessario, anche a livello formativo, affinché tutti vi si adeguino, assumendosi la responsabilità delle eventuali violazioni al Codice stesso effettuate da detti Dipendenti e/o Collaboratori durante lo svolgimento della loro attività.



• CAPITOLO III - APPLICAZIONE

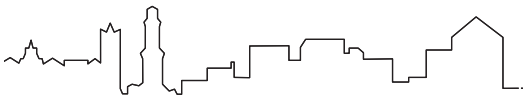
Art. 7 - Organi di controllo

Ciascuna FIMAA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE potrà istituire propri Organi di controllo con il compito di verificare l'osservanza da parte dei propri MEDIATORI ASSOCIATI di quanto disposto nel presente Codice Deontologico e stabilire le eventuali sanzioni da comminare ai singoli MEDIATORI ASSOCIATI che abbiano violato le sopra estese disposizioni.
In ogni caso la violazione del Codice Deontologico comporta sempre e comunque la lesione del diritto d'onore della Federazione, a prescindere dalla prova del concreto pregiudizio.
Per quanto concerne le sanzioni, le stesse potranno assumere la seguente veste:

1) deplorazione scritta (diffida o ammonizione con invito formale ad uniformarsi a quanto deliberato dall'Organo di controllo);
2) sospensione dalla Associazione Territoriale (da uno a sei mesi) e conseguente diffida ad utilizzare - nel periodo di sanzione - marchio, modulistica ed altri segni distintivi di FIMAA;
3) espulsione dalla Associazione Territoriale con conseguente diffida ad interrompere immediatamente l'utilizzo del marchio, della modulistica e di altri segni distintivi della FIMAA.

CONFORMITÀ CATASTALE E NULLITÀ DELLA COMPRAVENDITA

L'art. 19, comma 14, D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10, dispone che "All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: «1-bis. 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, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, 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, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.»".
La norma prevede, per quanto qui rileva, che gli atti ivi menzionati, tra cui figurano le compravendite immobiliari, debbano contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.
La previsione in esame, che si inserisce nel più ampio contesto delle norme contenute nell'art. 19, in materia di aggiornamento del catasto, persegue una duplice finalità: da un lato, la riqualificazione delle banche dati catastali, in termini di coerenza sostanziale e formale dei dati ivi contenuti; dall'altro, l'emersione di possibili fenomeni di evasione ed elusione fiscale, sotto il profilo impositivo immobiliare.
La particolare rilevanza della norma è confermata dalla sanzione prevista in caso di violazione, consistente nella nullità dell'atto, con tutto ciò che ne consegue, innanzitutto sotto i profili restitutorio e risarcitorio.
In buona sostanza, si assiste ad un ampliamento del contenuto necessario dell'atto, che si estende alla prevista dichiarazione, resa dagli intestatari, di corrispondenza della planimetria depositata in catasto con lo stato di fatto degli immobili urbani oggetto dell'atto.
Premesso quanto sopra, è opportuno individuare l'area di applicabilità della novella, con riferimento tanto alla tipologia di immobili che ne sono interessati, quanto al concetto di conformità dei dati e delle planimetrie allo stato di fatto.
Sotto il primo profilo, si rileva che la norma utilizza due espressioni distinte, tra loro correlate: "fabbricati già esistenti" e "unità immobiliari urbane".
L'ambito di operatività, dunque, comprende gli immobili già iscritti al catasto edilizio urbano, nonchè quelli per i quali sussiste l'obbligo di dichiarazione.
Argomentando da quanto sovresposto, l'Agenzia del territorio ritiene che siano esclusi dalla previsione normativa: "le particelle censite al catasto terreni; i fabbricati rurali, censiti al catasto terreni, che non abbiano subito variazioni, nè perso i requisiti oggettivi e soggettivi per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali; i fabbricati iscritti in catasto



come “unità collabenti”, in quanto non più abitabili o servibili all’uso cui sono destinati; i fabbricati iscritti in catasto come “in corso di costruzione” o “in corso di definizione”, sempre che non siano stati ultimati o definiti; i lastrici solari e le aree urbane, iscritti al catasto edilizio urbano con l’indicazione della sola superficie, ai sensi dell’art. 15 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650” (Circolare n. 2 del 9.07.2010).
Per quanto riguarda il concetto di conformità, si evidenzia l’inciso, inserito in sede di conversione del D.L. 78/10, secondo il quale la conformità deve essere valutata “sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale”.
A tale riguardo, la normativa catastale impone la dichiarazione di variazione al Catasto, relativamente alle unità immobiliari a destinazione ordinaria, esclusivamente in ipotesi di mutazioni che avvengano “[...] b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l’attribuzione della categoria e della classe” (art. 17, R.D.L. 652/39).
Con riferimento alla disposizione da ultimo richiamata, l’Agenzia del territorio ha chiarito, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, che l’obbligo della dichiarazione di variazione sussiste laddove la mutazione incida “sullo stato, la consistenza l’attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d’uso, etc...” (Circolare n. 2 del 9.07.2010).
Dunque, secondo la stessa Agenzia, non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non determinano la variazione del numero di vani e la loro destinazione funzionale.
Viceversa, comporta obbligo di presentazione della dichiarazione l’esecuzione di interventi con i quali si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l’utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.
Parimenti, in relazione alle unità immobiliari ordinarie, per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non influenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non implicano la necessità di presentazione di una nuova planimetria in catasto, mentre tale incombente si rende obbligatorio ove la variazione incida sulla consistenza o sulla classe.
Da ultimo, si evidenzia che la citata legge di conversione, n. 122/10, ha introdotto la possibilità di sostituire la dichiarazione dell’intestatario con un’attestazione di conformità rilasciata da tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Avv. Angelo Sollazzo

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).

D.P.R. 138/98 - Allegato C

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

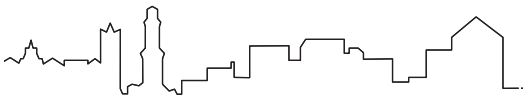
1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.



Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

COEFFICENTI PER IL CALCOLO DEL VALORE CATASTALE

Per la prima casa	Rendita catastale non rivalutata x 115,5
Per tutti gli altri fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, C (escluse A/10 e C/1)	Rendita catastale non rivalutata x 126
Per i fabbricati del gruppo B	Rendita catastale non rivalutata x 147
Per i fabbricati A/10 e D	Rendita catastale non rivalutata x 63
Per i fabbricati C1 ed E	Rendita catastale non rivalutata x 42,84
Per i terreni non edificabili (agricoli e non)	Reddito dominicale non rivalutato x 112,50

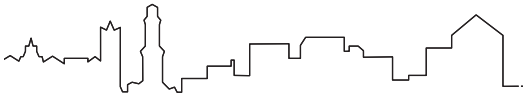


TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI

I – IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

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

II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

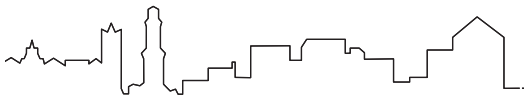
GRUPPO D	
D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi 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

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

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

IV - ENTITÀ URBANE

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 (circolare 1/2009)
F/7	Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione



DEPOSITO NOTARILE DEL SALDO PREZZO

l. 27/12/2013 N: 147 (legge di stabilità)

63. Il notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato:

a) tutte le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi, nonché a titolo di tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, in relazione agli atti dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare, ovvero in relazione ad attività e prestazioni per le quali lo stesso sia delegato dall'autorità giudiziaria;

b) ogni altra somma affidatagli e soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934, n. 64, comprese le somme dovute a titolo di imposta in relazione a dichiarazioni di successione;

c) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione delle spese condominiali non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione, di contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende.

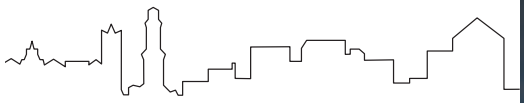
64. La disposizione di cui al comma 63 non si applica per la parte di prezzo o corrispettivo oggetto di dilazione; si applica in relazione agli importi versati contestualmente alla stipula di atto di quietanza. Sono esclusi i maggiori oneri notarili.

65. Gli importi depositati presso il conto corrente di cui al comma 63 costituiscono patrimonio separato. Dette somme sono escluse dalla successione del notaio o altro pubblico ufficiale e dal suo regime patrimoniale della famiglia, sono assolutamente impignorabili a richiesta di chiunque ed assolutamente impignorabile ad istanza di chiunque è altresi' il credito al pagamento o alla restituzione della somma depositata.

66. Eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, e verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo. Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio o altro pubblico ufficiale svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti, che l'evento dedotto in

condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta. Gli interessi sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione del servizio, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato, riducendo i tassi della provvista dedicata, destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese, individuati dal decreto di cui al comma 67.

67. Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, sentito il parere del Consiglio nazionale del notariato, sono definiti termini, condizioni e modalità di attuazione dei commi da 63 a 66, anche con riferimento all'esigenza di definire condizioni contrattuali omogenee applicate ai conti correnti dedicati.



REQUISITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ

Solo il possesso dei requisiti abilita allo svolgimento dell'attività su tutto il territorio nazionale.
Questi devono essere posseduti:
1. Dal titolare nel caso di ditte individuali.
2. Dalle persone dotate di rappresentanza legale nel caso di società.
3. Eventuali preposti e tutti coloro che svolgono a qualsiasi titolo l'attività per conto dell'impresa.

Chi esercita l'attività di mediazione senza essere in possesso dei requisiti previsti è punito con una sanzione amministrativa da € 7.500,00 ad € 15.000,00, ex art. 8 legge 39/89, modificato dall'art. 1 comma 47 legge 296/2006 e con la restituzione delle provvigioni percepite dalle Parti contraenti.

Requisiti personali:
1. Maggiore età.
2. Essere cittadini italiani o cittadini di uno degli Stati Membri dell'Unione Europea, ovvero stranieri residenti in Italia muniti di permesso di soggiorno.
3. Risiedere nella provincia di Genova o eleggervi domicilio professionale.
4. Avere conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado.

Requisiti morali:
1. Avere il godimento dei diritti civili.
2. Non essere interdetto o inabilitato.
3. Non essere stato dichiarato fallito o, in caso di fallimento, essere stato riabilitato.
4. Non essere stato interdetto, inabilitato o condannato per reati penali.

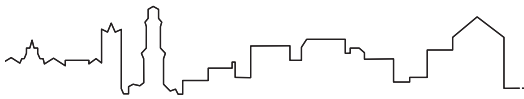
Requisiti professionali:
1. Avere frequentato un corso di formazione ed aver superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e le capacità professionali dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto.
2. Essere in possesso di una polizza assicurativa obbligatoria per rischi professionali.

GT MOTOR

Genova - Via Pedullà, 19 - 010 8377173
Chiavari - Via Fiume, 1 - 0185 370010
www.gruppoge.it

Seguici sui social

gruppo GE
Your Mobility Solution



ESTRATTO MODIFICHE ANTIRICICLAGGIO

h) conferimento di un incarico: attribuzione di un mandato, esplicito o implicito, anche desumibile dalle caratteristiche dell'attività istituzionalmente svolta dai soggetti obbligati, diversi dagli intermediari bancari e finanziari e dagli altri operatori finanziari, al compimento di una prestazione professionale, indipendentemente dal versamento di un corrispettivo o dalle modalità e dalla tempistica di corresponsione del medesimo;

n) dati identificativi: il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza anagrafica e il domicilio, ove diverso dalla residenza anagrafica, gli estremi del documento di identificazione e, ove assegnato, il codice fiscale o, nel caso di soggetti diversi da persona fisica, la denominazione, la sede legale e, ove assegnato, il codice fiscale;

v) operazione frazionata: un'operazione unitaria sotto il profilo del valore economico, di importo pari o superiore ai limiti stabiliti dal presente decreto, posta in essere attraverso più operazioni, singolarmente inferiori ai predetti limiti, effettuate in momenti diversi ed in un circoscritto periodo di tempo fissato in sette giorni, ferma restando la sussistenza dell'operazione frazionata quando ricorrano elementi per ritenerla tale;

dd) persone politicamente esposte: le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami, come di seguito elencate:
1) sono persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche coloro che ricoprono o hanno ricoperto la carica di:

- 1.1 Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, Ministro, Vice-Ministro e Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri;
- 1.2 deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri;
- 1.3 membro degli organi direttivi centrali di partiti politici;
- 1.4 giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri;
- 1.5 membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti;
- 1.6 ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri;
- 1.7 componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese

controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti;

1.8 direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale.

1.9 direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali;

2) sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili;

3) sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami:

3.1 le persone fisiche legate alla persona politicamente esposta per via della titolarità effettiva congiunta di enti giuridici o di altro stretto rapporto di affari;

3.2 le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta;

gg) prestazione professionale: una prestazione intellettuale o commerciale resa in favore del cliente, a seguito del conferimento di un incarico, della quale si presume che abbia una certa durata;

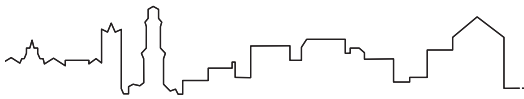
4. Ai fini di cui al comma 1, s'intende per riciclaggio:

a) la conversione o il trasferimento di beni, effettuati essendo a conoscenza che essi provengono da un'attività criminosa o da una partecipazione a tale attività, allo scopo di occultare o dissimulare l'origine illecita dei beni medesimi o di aiutare chiunque sia coinvolto in tale attività a sottrarsi alle conseguenze giuridiche delle proprie azioni;

b) l'occultamento o la dissimulazione della reale natura, provenienza, ubicazione, disposizione, movimento, proprietà dei beni o dei diritti sugli stessi, effettuati essendo a conoscenza che tali beni provengono da un'attività criminosa o da una partecipazione a tale attività;

c) l'acquisto, la detenzione o l'utilizzazione di beni essendo a conoscenza, al momento della loro ricezione, che tali beni provengono da un'attività criminosa o da una partecipazione a tale attività;

d) la partecipazione ad uno degli atti di cui alle lettere a), b) e c) l'associazione per commettere tale atto, il tentativo di perpetrarlo, il fatto di aiutare, istigare o consigliare qualcuno a commetterlo o il fatto di agevolarne l'esecuzione.



Art. 3 (Soggetti obbligati).

1. Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano alle categorie di soggetti individuati nel presente articolo, siano esse persone fisiche ovvero persone giuridiche.
5. Rientrano nella categoria di altri operatori non finanziari:

e) gli agenti in affari che svolgono attività in mediazione immobiliare in presenza dell'iscrizione al Registro delle imprese, ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n. 39;

9. I soggetti obbligati assicurano che il trattamento dei dati acquisiti nell'adempimento degli obblighi di cui al presente decreto avvenga, per i soli scopi e per le attività da esso previsti e nel rispetto delle prescrizioni e delle garanzie stabilite dal Codice in materia di protezione dei dati personali.

Art. 2

Modifiche al Titolo II del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231
1. Il titolo II del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, è sostituito dal seguente: «Titolo II (Obblighi) - Capo I (Obblighi di adeguata verifica della clientela) - Sezione I - Art. 17 (Disposizioni generali). - 1. I soggetti obbligati procedono all'adeguata verifica del cliente e del titolare effettivo con riferimento ai rapporti e alle operazioni inerenti allo svolgimento dell'attività istituzionale o professionale:

a) in occasione dell'instaurazione di un rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico per l'esecuzione di una prestazione professionale;
b) in occasione dell'esecuzione di un'operazione occasionale, disposta dal cliente, che comporti la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore a 15.000 euro, indipendentemente dal fatto che sia effettuata con una operazione unica o con più operazioni che appaiono collegate per realizzare un'operazione frazionata ovvero che consista in un trasferimento di fondi, come definito dall'articolo 3, paragrafo 1, punto 9, del regolamento (UE) n. 2015/847 del Parlamento europeo e del Consiglio, superiore a mille euro;

2. I soggetti obbligati procedono, in ogni caso, all'adeguata verifica del cliente e del titolare effettivo:

a) quando vi è sospetto di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, indipendentemente da qualsiasi deroga, esenzione o soglia applicabile;
b) quando vi sono dubbi sulla veridicità o sull'adeguatezza dei dati precedentemente ottenuti ai fini dell'identificazione.

3. I soggetti obbligati adottano misure di adeguata verifica della clientela proporzionali all'entità dei rischi di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo e dimostrano alle autorità di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a), e agli organismi di autoregolamentazione che le misure adottate sono adeguate al rischio rilevato. Nel graduare l'entità delle misure i soggetti obbligati tengono conto, quanto meno, dei seguenti criteri generali:

a) con riferimento al cliente:

1) a natura giuridica;
2) la prevalente attività svolta;
3) il comportamento tenuto al momento del compimento dell'operazione o dell'instaurazione del rapporto continuativo o della prestazione professionale;
4) l'area geografica di residenza o sede del cliente o della controparte;

b) con riferimento all'operazione, rapporto continuativo o prestazione professionale:
1) la tipologia dell'operazione, rapporto continuativo o prestazione professionale posti in essere;
2) le modalità di svolgimento dell'operazione, rapporto continuativo o prestazione professionale;
3) l'ammontare dell'operazione;
4) la frequenza e il volume delle operazioni e la durata del rapporto continuativo o della prestazione professionale;
5) la ragionevolezza dell'operazione, del rapporto continuativo o della prestazione professionale, in rapporto all'attività svolta dal cliente e all'entità delle risorse economiche nella sua disponibilita';
6) l'area geografica di destinazione del prodotto e l'oggetto dell'operazione, del rapporto continuativo o della prestazione professionale.

4. I soggetti obbligati adempiono alle disposizioni di cui al presente capo nei confronti dei nuovi clienti nonché dei clienti già acquisiti, rispetto ai quali l'adeguata verifica si renda opportuna in considerazione del mutato livello di rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo associato al cliente.

Art. 18 (Contenuto degli obblighi di adeguata verifica).

1. Gli obblighi di adeguata verifica della clientela si attuano attraverso:

a) l'identificazione del cliente e la verifica della sua identità attraverso riscontro di un documento d'identità o di altro documento di riconoscimento equipollente ai sensi della normativa vigente nonché sulla base di documenti, dati o informazioni ottenuti da una fonte affidabile e indipendente. Le medesime misure si attuano nei confronti dell'esecutore, anche in relazione alla verifica dell'esistenza e dell'ampiezza del potere di rappresentanza in forza del quale opera in nome e per conto del cliente;

b) l'identificazione del titolare effettivo e la verifica della sua identità attraverso l'adozione di misure proporzionate al rischio ivi comprese, con specifico riferimento alla titolarità effettiva di persone giuridiche, trust e altri istituti e soggetti giuridici affini, le misure che consentano di ricostruire, con ragionevole attendibilità, l'assetto proprietario e di controllo del cliente;

c) l'acquisizione e la valutazione di informazioni sullo scopo e sulla natura del rapporto continuativo o della prestazione professionale, per tali intendendosi, quelle relative all'instaurazione del rapporto, alle relazioni inter-

correnti tra il cliente e l'esecutore, tra il cliente e il titolare effettivo e quelle relative all'attività lavorativa, salva la possibilità di acquisire, in funzione del rischio, ulteriori informazioni, ivi comprese quelle relative alla situazione economico-patrimoniale del cliente, acquisite o possedute in ragione dell'esercizio dell'attività. In presenza di un elevato rischio di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo, i soggetti obbligati applicano la procedura di acquisizione e valutazione delle predette informazioni anche alle prestazioni o operazioni occasionali;

d) il controllo costante del rapporto con il cliente, per tutta la sua durata, attraverso l'esame della complessiva operatività del cliente medesimo, la verifica e l'aggiornamento dei dati e delle informazioni acquisite nello svolgimento delle attività di cui alle lettere a), b) e c), anche riguardo, se necessaria in funzione del rischio, alla verifica della provenienza dei fondi e delle risorse nella disponibilità del cliente, sulla base di informazioni acquisite o possedute in ragione dell'esercizio dell'attività.

2. Le attività di identificazione e verifica dell'identità del cliente, dell'esecutore e del titolare effettivo, di cui alle lettere a) e b) del comma 1, sono effettuate prima dell'instaurazione del rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico per lo svolgimento di una prestazione professionale ovvero prima dell'esecuzione dell'operazione occasionale.
3. In presenza di un basso rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, la verifica dell'identità del cliente, dell'esecutore e del titolare effettivo puo' essere posticipata ad un momento successivo all'instaurazione del rapporto o al conferimento dell'incarico per lo svolgimento di una prestazione professionale, qualora cio' sia necessario a consentire l'ordinaria gestione dell'attività oggetto del rapporto. In tale ipotesi, i soggetti obbligati, provvedono comunque all'acquisizione dei dati identificativi del cliente, dell'esecutore e del titolare effettivo e dei dati relativi alla tipologia e all'importo dell'operazione e completano le procedure di verifica dell'identità dei medesimi al più presto e, comunque, entro trenta giorni dall'instaurazione del rapporto o dal conferimento dell'incarico. Decorso tale termine, qualora riscontrino l'impossibilità oggettiva di completare la verifica dell'identità del cliente, i soggetti obbligati, si astengono ai sensi dell'articolo 42 e valutano, sussistendone i presupposti, se effettuare una segnalazione di operazione sospetta ai sensi dell'articolo 35.

Art. 19 (Modalità di adempimento degli obblighi di adeguata verifica).

1. I soggetti obbligati assolvono agli obblighi di adeguata verifica della clientela secondo le seguenti modalità:

a) l'identificazione del cliente e del titolare effettivo è svolta in presenza del medesimo cliente ovvero dell'esecutore, anche attraverso dipendenti o collaboratori del soggetto obbligato e consiste nell'acquisizione dei dati identificativi forniti dal cliente, previa esibizione di un documento d'identità in corso di validità o altro documento di riconoscimento equipollente ai sensi della normativa vigente, del quale viene acquisita copia in formato cartaceo o elettronico. Il

cliente fornisce altresì, sotto la propria responsabilità, le informazioni necessarie a consentire l'identificazione del titolare effettivo.

3) per i clienti i cui dati identificativi risultino da dichiarazione della rappresentanza e dell'autorità consolare italiana, come indicata nell'articolo 6 del decreto legislativo 26 maggio 1997, n. 153;

4) per i clienti che siano già stati identificati dal soggetto obbligato in relazione ad un altro rapporto o prestazione professionale in essere, purché le informazioni esistenti siano aggiornate e adeguate rispetto allo specifico profilo di rischio del cliente;

d) il controllo costante nel corso del rapporto continuativo o della prestazione professionale si attua attraverso l'analisi delle operazioni effettuate e delle attività svolte o individuate durante tutta la durata del rapporto, in modo da verificare che esse siano coerenti con la conoscenza che il soggetto obbligato ha del cliente e del suo profilo di rischio, anche riguardo, se necessario, all'origine dei fondi.

Art. 20 (Criteri per la determinazione della titolarità effettiva di clienti diversi dalle persone fisiche).

1. Il titolare effettivo di clienti diversi dalle persone fisiche coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, é attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente ovvero il relativo controllo.

2. Nel caso in cui il cliente sia una società di capitali:

a) costituisce indicazione di proprietà diretta la titolarità di una partecipazione superiore al 25 per cento del capitale del cliente, detenuta da una persona fisica;

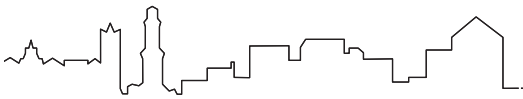
b) costituisce indicazione di proprietà indiretta la titolarità di una percentuale di partecipazioni superiore al 25 per cento del capitale del cliente, posseduto per il tramite di società controllate, società fiduciarie o per interposta persona.

Art. 21 (Comunicazione e accesso alle informazioni sulla titolarità effettiva di persone giuridiche e trust).

1. Le imprese dotate di personalità giuridica tenute all'iscrizione nel Registro delle imprese di cui all'articolo 2188 del codice civile e le persone giuridiche private tenute all'iscrizione nel Registro delle persone giuridiche private di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 febbraio 2000, n. 361, comunicano le informazioni relative ai propri titolari effettivi, per via esclusivamente telematica e in esenzione da imposta di bollo, al Registro delle imprese, ai fini della conservazione in apposita sezione ad accesso riservato. L'omessa comunicazione delle informazioni sul titolare effettivo è punita con la medesima sanzione di cui all'articolo 2630 del codice civile.

2. L'accesso alla sezione è consentito:

e) ai soggetti obbligati, a supporto degli adempimenti prescritti in occasione dell'adeguata verifica, previo accreditamento e dietro pagamento dei diritti di segreteria di cui all'articolo 18 della legge 29 dicembre 1993, n. 580;



Art. 22 (Obblighi del cliente).

1. I clienti forniscono per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica.

SEZIONE II

Art. 23 (Misure semplificate di adeguata verifica della clientela).

1. In presenza di un basso rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, i soggetti obbligati possono applicare misure di adeguata verifica della clientela semplificate sotto il profilo dell'estensione e della frequenza degli adempimenti prescritti dall'articolo 18.
2. Ai fini dell'applicazione di misure semplificate di adeguata verifica della clientela e fermo l'obbligo di commisurarne l'estensione al rischio in concreto rilevato, i soggetti obbligati tengono conto, tra l'altro, dei seguenti indici di basso rischio:

a) indici di rischio relativi a tipologie di clienti quali:
   1) società ammesse alla quotazione su un mercato regolamentato e sottoposte ad obblighi di comunicazione che impongono l'obbligo di assicurare un'adeguata trasparenza della titolarità effettiva;
   2) pubbliche amministrazioni ovvero istituzioni o organismi che svolgono funzioni pubbliche, conformemente al diritto dell'Unione europea;
   3) clienti che sono residenti in aree geografiche a basso rischio, ai sensi della lettera c);

b) indici di rischio relativi a tipologie di prodotti, servizi, operazioni o canali di distribuzione quali:
   1) contratti di assicurazione vita rientranti nei rami di cui all'articolo 2, comma 1, del CAP, nel caso in cui il premio annuale non ecceda i 1.000 euro o il cui premio unico non sia di importo superiore a 2.500 euro;
   2) forme pensionistiche complementari disciplinate dal decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252, a condizione che esse non prevedano clausole di riscatto diverse da quelle di cui all'articolo 14 del medesimo decreto e che non possano servire da garanzia per un prestito al di fuori delle ipotesi previste dalla legge;
   3) regimi di previdenza o sistemi analoghi che versano prestazioni pensionistiche ai dipendenti, in cui i contributi sono versati tramite detrazione dalla retribuzione e che non permettono ai beneficiari di trasferire i propri diritti;
   4) prodotti o servizi finanziari che offrono servizi opportunamente definiti e circoscritti a determinate tipologie di clientela, volti a favorire l'inclusione finanziaria;
   5) prodotti in cui i rischi di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo sono mitigati da fattori, quali limiti di spesa o trasparenza della titolarità;

c) indici di rischio relativi ad aree geografiche quali:
   1) Stati membri;
   2) Paesi terzi dotati di efficaci sistemi di prevenzione del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo;
   3) Paesi terzi che fonti autorevoli e indipendenti valutano essere caratterizzati da un basso livello di corruzione o di permeabilità ad altre attività criminose;
   4) Paesi terzi che, sulla base di fonti attendibili e indipendenti, quali valutazioni reciproche ovvero rapporti di valutazione dettagliata pubblicati, prevedano e diano effettiva applicazione a presidi di prevenzione del riciclaggio e di finanziamento del terrorismo, coerenti con le raccomandazioni del GAFI.

CAPO II (OBBLIGHI DI CONSERVAZIONE)

Art. 31 (Obblighi di conservazione).

1. I soggetti obbligati conservano i documenti, i dati e le informazioni utili a prevenire, individuare o accertare eventuali attività di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo e a consentire lo svolgimento delle analisi effettuate, nell'ambito delle rispettive attribuzioni, dalla UIF o da altra Autorità competente.
2. Per le finalità di cui al comma 1, i soggetti obbligati conservano copia dei documenti acquisiti in occasione dell'adeguata verifica della clientela e l'originale ovvero copia avente efficacia probatoria ai sensi della normativa vigente, delle scritture e registrazioni inerenti le operazioni. La documentazione conservata deve consentire, quanto meno, di ricostruire univocamente:
   a) la data di instaurazione del rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico;
   b) i dati identificativi del cliente, del titolare effettivo e dell'esecutore e le informazioni sullo scopo e la natura del rapporto o della prestazione;
   c) la data, l'importo e la causale dell'operazione;
   d) i mezzi di pagamento utilizzati.
3. I documenti, i dati e le informazioni acquisiti sono conservati per un periodo di 10 anni dalla cessazione del rapporto continuativo, della prestazione professionale o dall'esecuzione dell'operazione occasionale.

Art. 34 (Disposizioni specifiche).

1. Nel rispetto del vigente quadro di attribuzioni e competenze, i dati e le informazioni conservate secondo le norme di cui al presente Capo sono utilizzabili a fini fiscali.

CAPO III (OBBLIGHI DI SEGNALAZIONE)

Art. 35 (Obbligo di segnalazione delle operazioni sospette).

1. I soggetti obbligati, prima di compiere l'operazione, inviano senza ritardo alla UIF, una segnalazione di operazione sospetta quando sanno, sospettano o hanno motivi ragionevoli per sospettare che siano in corso o che siano state compiute o tentate operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo o che comunque i fondi, indipendentemente dalla loro entità, provengano da attività criminosa. Il sospetto è desunto dalle caratteristiche, dall'entità, dalla natura delle operazioni, dal loro collegamento o frazionamento o da qualsivoglia altra circostanza conosciuta, in ragione delle funzioni esercitate, tenuto conto anche della capacità economica e dell'attività svolta dal soggetto cui è riferita, in base agli elementi acquisiti ai sensi del presente decreto. Il ricorso frequente o ingiustificato ad operazioni in contante, anche se non eccedenti la soglia di cui all'articolo 49 e, in particolare, il prelievo o il versamento in contante di importi non coerenti con il profilo di rischio del cliente, costituisce elemento di sospetto. La UIF, con le modalità di cui all'articolo 6, comma 4, lettera e), emana e aggiorna periodicamente indicatori di anomalia, al fine di agevolare l'individuazione delle operazioni sospette.
2. In presenza degli elementi di sospetto di cui al comma 1, i soggetti obbligati non compiono l'operazione fino al momento in cui non hanno provveduto ad effettuare la segnalazione di operazione sospetta. Sono fatti salvi i casi in cui l'operazione debba essere eseguita in quanto sussiste un obbligo di legge di ricevere l'atto ovvero nei casi in cui l'esecuzione dell'operazione non possa essere rinviata tenuto conto della normale operatività ovvero nei casi in cui il differimento dell'operazione possa ostacolare le indagini. In dette ipotesi, i soggetti obbligati, dopo aver ricevuto l'atto o eseguito l'operazione, ne informano immediatamente la UIF.
3. I soggetti obbligati effettuano la segnalazione contenente i dati, le informazioni, la descrizione delle operazioni ed i motivi del sospetto, e collaborano con la UIF, rispondendo tempestivamente alla richiesta di ulteriori informazioni. La UIF, con le modalità di cui all'articolo 6, comma 4, lettera d), emana istruzioni per la rilevazione e la segnalazione delle operazioni sospette al fine di assicurare tempestività, completezza e riservatezza delle stesse.
4. Le comunicazioni delle informazioni, effettuate in buona fede dai soggetti obbligati, dai loro dipendenti o amministratori ai fini della segnalazione di operazioni sospette, non costituiscono violazione di eventuali restrizioni alla comunicazione di informazioni imposte in sede contrattuale o da disposizioni legislative, regolamentari o amministrative. Le medesime comunicazioni non comportano responsabilità di alcun tipo anche nelle ipotesi in cui colui che le effettua non sia a conoscenza dell'attività criminosa sottostante e a prescindere dal fatto che l'attività illegale sia stata realizzata.

Art. 37 (Modalità di segnalazione da parte dei professionisti).

1. I professionisti trasmettono la segnalazione di operazione sospetta direttamente alla UIF ovvero, ai sensi dell'articolo 11, comma 4, agli organismi di autoregolamentazione.

Art. 39 (Divieto di comunicazioni inerenti le segnalazioni di operazioni sospette).

1. Fuori dai casi previsti dal presente decreto, è fatto divieto ai soggetti tenuti alla segnalazione di un'operazione sospetta e a chiunque ne sia comunque a conoscenza, di dare comunicazione al cliente interessato o a terzi dell'avvenuta segnalazione, dell'invio di ulteriori informazioni richieste dalla UIF o dell'esistenza ovvero della probabilità di indagini o approfondimenti in materia di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo.

Art. 5

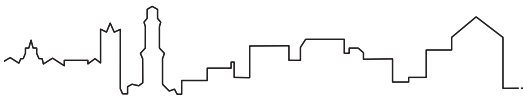
Modifiche al Titolo V del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231
1. Il Capo I del Titolo V del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, è sostituito dal seguente:

I requisiti chiave del GDPR

Il Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati dell'Unione europea (GDPR) è un insieme di regole su come le aziende debbano trattare i dati personali degli interessati. Il GDPR definisce le responsabilità delle organizzazioni per garantire la privacy e la protezione dei dati personali, fornisce agli interessati determinati diritti e assegna poteri ai regolatori per chiedere dimostrazioni di responsabilità o persino imporre sanzioni nei casi in cui un'organizzazione non rispetti i requisiti del GDPR. Comprendere i requisiti del GDPR a volte può essere un compito arduo, quindi comprendi i requisiti chiave attraverso questa sintesi del GDPR facile da seguire.

1) Trattamento lecito, equo e trasparente
Alle aziende che trattano dati personali viene richiesto di trattare i dati personali in modo lecito, equo e trasparente. Cosa significa? Cerchiamo di capirlo:
Lecito significa che tutti i trattamenti devono essere basati su uno scopo legittimo.
Equo indica che le aziende si assumono la responsabilità e non trattano i dati per scopi diversi da quelli legittimi.
Trasparente significa che le società devono informare gli interessati delle attività di trattamento dei loro dati personali.

2) Limitazione di scopo, dati e archiviazione
Ci si aspetta che le aziende limitino il trattamento, raccolgano solo i dati necessari e non conservino i dati personali una volta completato lo scopo del trattamento. Ciò comporta soddisfare i seguenti requisiti:
vietare il trattamento di dati personali al di fuori degli scopi legittimi per i quali tali dati personali sono stati raccolti
imporre che non vengano richiesti dati personali diversi da quelli necessari
chiedere che i dati personali siano cancellati una volta raggiunto lo scopo legittimo per il quale sono stati raccolti



3) I Diritti degli interessati
Agli interessati è stato dato il diritto di chiedere all'azienda quali informazioni questa abbia su di loro e cosa faccia con queste informazioni. Inoltre, l'interessato ha il diritto di chiederne la rettifica, opporsi al trattamento, presentare un reclamo o anche chiedere la cancellazione o il trasferimento dei propri dati personali.

4) Il Consenso
Se e quando la società intende trattare i dati personali oltre allo scopo legittimo per cui sono stati raccolti tali dati, è necessario che sia richiesto un consenso chiaro ed esplicito all'interessato. Una volta raccolto, questo consenso deve essere documentato e l'interessato è autorizzato a ritirare il proprio consenso in qualsiasi momento.
Inoltre, per il trattamento dei dati dei minori, il GDPR richiede il consenso esplicito dei genitori (o tutori) se l'età del minore è inferiore ai 16 anni.

5) Violazioni dei dati personali
Le organizzazioni devono mantenere un Registro delle Violazioni dei Dati Personali e, in base alla gravità, il regolatore e l'interessato devono essere informati entro 72 ore dall'identificazione della violazione.

6) Privacy by design
Le aziende devono incorporare meccanismi organizzativi e tecnici per proteggere i dati personali nella progettazione di nuovi sistemi e processi; cioè, gli aspetti relativi alla privacy e alla protezione dei dati devono garantiti per default.

7) La Valutazione dell'Impatto sulla Protezione dei Dati
Per valutare l'impatto di cambiamenti o azioni nuove, è necessario condurre una Valutazione dell'Impatto sulla Protezione dei Dati quando si avvia un nuovo progetto, cambiamento o prodotto. La Valutazione dell'Impatto sulla Protezione dei Dati è una procedura che deve essere eseguita quando viene introdotta una modifica significativa nel trattamento dei dati personali. Questa modifica potrebbe essere un nuovo processo o una modifica a un processo esistente che altera il modo in cui i dati personali vengono trattati.

8) Trasferimenti di dati
Il controllore.dei dati personali ha la responsabilità di garantire che i dati personali siano protetti e che i requisiti GDPR siano rispettati, anche se il trattamento viene eseguito da una terza parte. Ciò significa che i controllori hanno l'obbligo di garantire la protezione e la riservatezza dei dati personali quando tali dati vengono trasferiti all'esterno della società, a una terza parte e / o un'altra funzione all'interno della stessa società.

9) Il Responsabile della Protezione dei Dati
In caso di trattamento significativo di dati personali all'interno di un'organizzazione, l'organizzazione deve nominare un Responsabile della Protezione dei Dati. Una volta nominato,

il Responsabile della Protezione dei Dati ha la responsabilità di consultare la società sulla conformità ai requisiti del GDPR dell'UE.

10) Consapevolezza e formazione
Le organizzazioni devono creare consapevolezza tra i dipendenti sui principali requisiti del GDPR, e condurre corsi di formazione regolari per garantire che i dipendenti rimangano consapevoli delle proprie responsabilità in merito alla protezione dei dati personali e all'identificazione delle violazioni dei dati personali nel più breve tempo possibile.

Conclusione: i principi del GDPR sono fondamentali per comprendere il GDPR
Per concludere, esiste un numero significativo di requisiti relativi al GDPR dell'UE. È importante comprendere tali requisiti e le loro implicazioni per la tua azienda e implementarli nel contesto della tua azienda. Tale implementazione richiede uno sforzo dedicato, equivalente a quello necessario per sviluppare un progetto.

Protocollo di modifica della Convenzione n. 108
Più garanzie e diritti per le persone nell'era digitale

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, del 10 maggio 2021, n. 110, la legge 22 aprile 2021, n. 60 recante "Ratifica ed esecuzione del Protocollo di emendamento alla Convenzione sulla protezione delle persone rispetto al trattamento automatizzato di dati a carattere personale, fatto a Strasburgo il 10 ottobre 2018", entrata in vigore l'11 maggio 2021.

Perché è stata emanata la legge n. 60/2021

Gli Stati membri del Consiglio d'Europa e le altre Parti della Convenzione per la protezione delle persone rispetto al trattamento automatizzato di dati personali (STE n. 108), aperta alla firma a Strasburgo il 28 gennaio 1981 (di seguito denominata "la Convenzione"), ritenuto che sono emerse nuove sfide alla protezione delle persone rispetto al trattamento dei dati personali da quando è stata adottata la Convenzione e attesa la necessità di garantire che la stessa continui a svolgere il suo ruolo preminente nella protezione delle persone in relazione al trattamento dei dati personali e, più in generale, nella protezione dei diritti umani e delle libertà fondamentali, hanno sottoscritto a Strasburgo, il 10 ottobre 2018, un Protocollo di emendamento alla Convenzione.
L'Italia, con la legge 22 aprile 2021, n. 60, ha ratificato e dato piena e intera esecuzione al predetto Protocollo in conformità a quanto disposto dall'articolo 37 del protocollo stesso.

La Convenzione n. 108

Sottoscritta nel 1981, molto tempo prima dell'era di Internet e delle comunicazioni elettroniche, la Convenzione 108 aveva come obiettivo la tutela del diritto al rispetto della

vita privata costituendo l'unico accordo multilaterale giuridicamente vincolante nell'ambito della protezione dei dati personali. La Convenzione ha un ruolo fondamentale nel diffondere il "modello europeo di protezione dei dati" a livello mondiale, essendo spesso utilizzata come fonte di ispirazione dai Paesi che intendono adottare nuove normative in materia di rispetto della vita privata o armonizzare quelle già esistenti con gli standard internazionali.
Nell'allegato alla legge 60/2021, viene precisato che *"lo scopo della Convenzione è proteggere ogni individuo, indipendentemente dalla sua nazionalità o residenza, in relazione al trattamento dei suoi dati personali, contribuendo in tal modo al rispetto dei suoi diritti umani e delle sue libertà fondamentali, in particolare del diritto alla privacy."*.
Atteso tale intento di tutela, è stata considerata la necessità di garantire la dignità umana e la protezione dei diritti umani e delle libertà fondamentali di ogni individuo, nonché, attesa la diversificazione, l'intensificazione e la globalizzazione del trattamento dei dati e dei flussi di dati personali, l'autonomia personale basata sul diritto di una persona di controllare il suo o i suoi dati personali e il trattamento di tali dati.
In particolare, a seguito dell'approvazione del protocollo di emendamento alla Convenzione, a norma dell'art. 2 della stessa, sono definiti:
a. «dati a carattere personale», ogni informazione concernente una persona fisica identificata o identificabile («persona interessata»);
b. «collezione automatizzata di dati», qualsiasi insieme di informazioni oggetto di elaborazione automatica; c. «trattamento automatizzato» quello che comprende le seguenti operazioni svolte in tutto o in parte tramite procedimenti automatizzati: registrazione dei dati, effettuazione di operazioni logiche e/o aritmetiche su tali dati, loro modificazione, cancellazione, estrazione o diffusione;
d. «detentore di una collezione di dati», la persona fisica o giuridica, la pubblica autorità, il servizio o qualsiasi altro organismo che, secondo la legge nazionale, è competente a decidere quale debba essere la finalità dello schedario automatizzato, quali categorie di dati a carattere personale debbano essere registrate e quali operazioni debbano essere loro applicate.
L'art. 6 della Convenzione prevede che l'elaborazione di dati genetici; dati personali relativi a infrazioni, procedimenti e condanne penali e misure di sicurezza; dati biometrici che identificano in modo univoco una persona; dati personali che rivelano l'origine razziale o etnica, le opinioni politiche, l'appartenenza sindacale, la religione o altre convinzioni, la salute o la vita sessuale, sono consentiti solo se sono previste garanzie di legge, a complemento di quelle della presente Convenzione. Tali garanzie tutelano contro i rischi che il trattamento di dati sensibili può presentare per gli interessi, i diritti e le libertà fondamentali dell'interessato, in particolare un rischio di discriminazione.

Il Protocollo di emendamento alla Convenzione

Secondo gli Stati membri, "il diritto alla protezione dei dati personali deve essere considerato in relazione al suo ruolo nella società e riconciliato con altri diritti umani e libertà fonda-

mentali, compresa la libertà di espressione. Va riconosciuta la necessità di promuovere a livello globale i valori fondamentali del rispetto della privacy e della protezione dei dati personali, contribuendo così al libero flusso di informazioni tra le persone.".
Sono stati, pertanto, integrati o sostituiti alcuni "Considerando" del Preambolo della Convenzione, al fine di renderli attuali e aderenti alla diversa necessità di garantire un adeguato controllo dei dati personali, oggetto di gravi e diffuse violazioni di fondamentali diritti, rispetto al passato, in occasione della acquisizione (spesso fraudolenta) e trattamento (a volte illecito) degli stessi.
Allo scopo di attuare detti principi, il Protocollo di modifica propone l'ammodernamento e l'armonizzazione della Convenzione, per affrontare al meglio le sfide poste dallo sviluppo tecnologico e dalla globalizzazione dell'informazione in materia di tutela della vita privata, e per rafforzarne l'applicazione.
Mediante sostituzione e integrazione dell'art. 2 della Convenzione, vengono ridefiniti i soggetti ai quali sono riservate specifiche disposizioni normative:

- **"titolare del trattamento"**: una persona fisica o giuridica, un'autorità pubblica, un servizio, un'agenzia o qualsiasi altro organismo che, da solo o congiuntamente ad altri, ha potere decisionale in relazione al trattamento dei dati. Quando i dati personali non sono raccolti direttamente presso la persona interessata, il titolare del trattamento non è tenuto a fornire tali informazioni quando il trattamento è espressamente previsto dalla legge o ciò si riveli impossibile o comporti sforzi sproporzionati. Al titolare del trattamento è imposto l'obbligo di informare gli interessati della la sua identità e residenza o stabilimento abituale; della base giuridica e delle finalità del trattamento previsto; delle categorie di dati personali trattati; dei destinatari o categorie di destinatari dei dati personali, se esistenti; dei mezzi per esercitare i propri diritti, così come ogni altra informazione necessaria al fine di garantire un trattamento equo e trasparente dei dati personali;
- **"destinatario"**: una persona fisica o giuridica, un'autorità pubblica, un servizio, un'agenzia o qualsiasi altro organismo a cui i dati sono comunicati o resi disponibili;
- **"responsabile"**: una persona fisica o giuridica, un'autorità pubblica, un servizio, un'agenzia o qualsiasi altro organismo che tratta dati personali per conto del titolare del trattamento.

Nel Protocollo viene definito in maniera più specifica:

- il principio di liceità del trattamento, con particolare riferimento ai requisiti relativi al consenso;
- la protezione delle categorie speciali di dati, che vengono al contempo estese a quelle riconosciute come categorie particolari di dati personali nel diritto dell'Unione europea.

Nell'attuale Convenzione sono inoltre previste ulteriori garanzie per le persone fisiche alle quali si riferiscono i dati personali trattati. In particolare, è imposto l'obbligo di valutare il probabile impatto di un'operazione di trattamento dei dati che si intende effettuare, l'obbligo di adottare le opportune misure tecniche e organizzative e l'obbligo di segnalare gravi violazioni dei dati. E' consentito alle persone fisiche di rafforzare i propri diritti (in particolare, trasparenza e accesso ai dati). Sono introdotti, poi, nuovi

diritti degli interessati:
- non essere sottoposti a una decisione basata unicamente su un trattamento automatizzato che arrechi un pregiudizio significativo alle persone;
- opporsi al trattamento e disporre di un ricorso in caso di violazione dei diritti della persona.

Il trattamento dei dati non può essere effettuato che sulla base del consenso libero, specifico, informato e inequivocabile dell'interessato o di un altro fondamento legittimo previsto a dalla legge. La convenzione aggiornata prevede la designazione di una o più Autorità indipendenti incaricate di garantire il rispetto delle disposizioni, con poteri supplementari, come ad esempio quello di emanare decisioni riguardo a violazioni della stessa e di imporre sanzioni amministrative. L'Autorità di controllo per l'Italia è il Garante per la protezione dei dati personali. In sostanza, come precisato dallo stesso Garante per la protezione dei dati personali, con il Protocollo di modifica si propone l'ammodernamento e l'armonizzazione della Convenzione 108, per affrontare al meglio le sfide poste dallo sviluppo tecnologico e dalla globalizzazione dell'informazione in materia di tutela della vita privata, e per rafforzarne l'applicazione.

Non si tratta, pertanto, di una modifica del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) né del d.lgs. 10 agosto 2018, n. 101 (cd. "Codice della privacy"), ma dell'introduzione di nuove disposizioni che rafforzano i diritti degli interessati, che non potranno, come si è detto, essere sottoposti a una decisione basata unicamente su un trattamento automatizzato che arrechi loro un pregiudizio significativo, mentre potranno opporsi al trattamento e disporre di un ricorso in caso di violazione dei diritti della persona.

F24 PER VERSAMENTO IMPOSTA DI REGISTRO

Alla fattispecie della cessione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria ex articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR, con conseguente tassabilità della plusvalenza a prescindere dal periodo di possesso.
Tuttavia, l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate è stata ribaltata dalla Cassazione, secondo cui, ai fini dell'imponibilità della plusvalenza ex articolo 67, comma 1, lettera b) del TUIR, se oggetto del trasferimento a titolo oneroso è un edificio, tale trasferimento non può mai essere riqualificato come cessione di area edificabile, nemmeno quando l'edificio è destinato alla successiva demolizione e ricostruzione.
L'interpello chiarisce quindi che la precedente risoluzione del 2008 è stata superata e pertanto la cessione di fabbricato destinato alla demolizione e ricostruzione segue la normale imponibilità prevista per la cessione degli immobili.

Modello per il versamento dell'imposta di registro sugli atti privati

Con Provvedimento 18379/2020 l'Agenzia delle Entrate ha introdotto una modifica relativamente al versamento dell'imposta di registro e relativi interessi, sanzioni e oneri accessori nell'ambito della registrazione di atti privati (come ad esempio il preliminare di vendita, il contratto di comodato ecc.). A decorrere dal 2 marzo 2020 infatti è previsto il versamento dell'imposta attraverso modello F24 che sostituisce il precedente modello F23.
Le disposizioni del provvedimento si applicano a tutti gli atti privati soggetti a registrazione (in termine fisso, in caso d'uso o presentati volontariamente per la registrazione). Restano invece invariate le modalità di versamento già previste per l'imposta di registro e relativi interessi, sanzioni, oneri accessori dovuti per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili e degli atti costitutivi delle start-up innovative (Provvedimento Agenzia delle Entrate n. 554/2014 e n. 115137/2016).
L'utilizzo sia del modello F23 che del F24 è stato consentito solo per il periodo intercorrente tra il 02.03.2020 ed il 31.08.2020 mentre è obbligatorio l'utilizzo del solo modello F24 dopo tale data.
L'Agenzia delle Entrate con Risoluzione 9/E del 20.02.2020 ha istituito i seguenti codici tributo.

Tanto premesso, per consentire il versamento delle somme di cui trattasi, tramite modello F24, si istituiscono i seguenti codici tributo:

- Codice 1550 denominato "ATTI PRIVATI - Imposta di registro";
- Codice 1551 denominato "ATTI PRIVATI - Sanzione pecuniaria imposta di registro - Ravvedimento";
- Codice 1552 denominato "ATTI PRIVATI - Imposta di bollo";
- Codice 1553 denominato "ATTI PRIVATI - Sanzione imposta di bollo - Ravvedimento";

- Codice 1554 denominato “ATTI PRIVATI - Interessi”.

In sede di compilazione del modello F24, i suddetti codici tributo sono esposti nella sezione “Erario”, esclusivamente in corrispondenza delle somme indicate nella colonna “importi a debito versati”, con l’indicazione nel campo “anno di riferimento” dell’anno di formazione dell’atto, nel formato “AAAA”.

GRADI DI PARENTELA

Indichiamo i criteri che il codice civile (articoli 74, 75 e seguenti) detta per il calcolo dei gradi di parentela ed affinità.

Parentela è il rapporto giuridico che intercorre fra persone che discendono da uno stesso stipite e quindi legate da un vincolo di consanguineità. Sono parenti in linea retta le persone che discendono l'una dall'altra (genitore-figlio), sono parenti in linea collaterale coloro che, pur avendo uno stipite comune (ad esempio il padre o il non¬no), non discendono l'una dall'altra (fratelli o cugini).

Nella linea retta il grado di parentela si calcola contando le persone sino allo stipite comune, senza calcolare il capostipite.

Nella linea collaterale i gradi si computano dalle generazioni, salendo da uno dei parenti sino allo stipite comune (da escludere) e da questo discendendo all'altro parente.

PARENTELA		AFFINITÀ	
vincolo tra persone che discendono da uno stesso stipite		vincolo tra un coniuge e i parenti dell'altro coniuge	
GRADO	Rapporto di parentela con il titolare	GRADO	Rapporto di affinità
1	padre e madre figlio o figlia	1	suocero o suocera del titolare figlio o figlia del coniuge
2	nonno o nonna nipote (figlio del figlio o della figlia) fratello/sorella	2	nonno o nonna del coniuge nipote (figlio del figlio del coniuge) cognato o cognata
3	bisnonno o bisnonna pronipote (figlio/ figlia del nipote) nipote (figlio/figlia del fratello o della sorella) zio o zia (fratello/sorella del padre/della madre)	3	bisnonno o bisnonna del coniuge pronipote (figlio/ figlia del nipote del coniuge) nipote (figlio del cognato/della cognata) zio o zia del coniuge

QUADRO SINOTTICO DELLA TASSAZIONE DEGLI ATTI DI DISPOSIZIONE DI DIRITTI REALI IMMOBILIARI A TITOLO ONEROSO

(Aggiornato al 1 gennaio 2014 - ed in considerazione della Circ. Agenzia delle Entrate n. 2/E febbraio 2014)

Parte I
CESSIONE DI BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA (*)

1) Cessione da privato a favore di imprese o di altro privato. Regime fiscale agevolato 1ˆ casa (Escluse le categorie catastali: A/1 - A/8 e A/9)

(senza o con relative pertinenze in ragione di una pertinenza per ciascuna categoria catastale: C/2 e C/6 - C/7) oppure sole pertinenze acquistate con successivo atto (nel quale il bene non abitativo [C/2 - C/6 - C/7] acquistato viene legato da vincolo pertinenziale alla prima casa precedentemente acquistata con le agevolazioni, ma in tal caso sempre in ragione di una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale = regime pertinenziale ai fini dell'agevolazione prima casa)

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 2% (con il minimo di € 1.000,00) IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA[1]

---

[1] Nonostante l'abrogazione della maggior parte delle agevolazioni fiscali, resta in vigore la possibilità di detrarre il credito d'imposta derivante da:

a) precedente atto di acquisto agevolato avente per oggetto casa di abitazione (e relative pertinenze eventuali) alienata dalla attuale parte acquirente la quale, pertanto, potrà detrarre, dall'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto, l'imposta (di registro o l' I.V.A.) a suo tempo generata dal precedente acquisto agevolato, successivamente oggetto di alienazione, fino all'ammontare massimo della nuova imposta di registro dovuta [n.b.: la detrazione non è ammessa se il nuovo acquisto è soggetto ad i.v.a. sulla quale non è possibile recuperare l'imposta di registro o l'i.v.a. a suo tempo corrisposte per il precedente acquisto agevolato]. La detrazione si applica sottraendo dall'imposta dovuta (che, se inferiore ad Euro 1.000,00, va prima elevata al minimo di Euro 1.000,00) l'imposta di registro o l'I.V.A. a suo tempo versati per l'acquisto. [**Importanti aggiornamenti nell'articolo a pag. 97. di q.v.**]
b) stipulazione e registrazione di contratto preliminare intercorrente tra le medesime parti contraenti il definitivo, sulla cui imposizione tributaria di registro è possibile detrarre l'importo di imposta corrisposta in sede di registrazione del preliminare quale imposta pagata sulla caparra o sull'acconto prezzo. La detrazione si applica sottraendo dall'imposta dovuta (che, se inferiore ad Euro 1.000,00, va prima elevata al minimo di Euro 1.000,00) l'imposta corrisposta in sede di registrazione del contratto preliminare quale imposta sulla caparra o sull'acconto prezzo non soggetto ad I.V.A.

[n.b.: la detrazione non è ammessa se il nuovo acquisto e' soggetto ad i.v.a. sulla quale non e' possibile recuperare l'imposta di registro corrisposta in sede di registrazione del preliminare in relazione alla caparra. mentre per l'acconto prezzo sara' stata corrisposta la relativa imposta i.v.a. in tal modo automaticamente detratta dal saldo dovuto.]

REGIME FISCALE NON AGEVOLATO
TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9% (con il minimo di € 1.000,00) IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

[In entrambi i casi, se la compravendita avviene a favore di privato che dichiari di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione, anche se il cedente non è persona fisica ma purché l'atto non rientri nel regime "I.V.A. imponibile" (cioè non abbia per oggetto fabbricati a destinazione abitativa venduti dall'impresa costruttrice o restauratrice entro il termine di 5 anni dalla ultimazione dei lavori), potrà applicarsi il comma 497 della Finanziaria 2006, richiedendo l'applicazione delle aliquote sulla base imponibile costituita dal cd. "valore catastale" a condizione che si dichiari il prezzo effettivo della compravendita sul quale rapportare l'onorario notarile, ridotto del 30% [cosiddetto principio del "prezzo-valore].

2) Cessione da impresa a privato o ad altre imprese[2]

a) Se la vendita è effettuata entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori da impresa costruttrice (o da impresa che ha realizzato lavori di recupero/ristrutturazione).

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.
TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: 22% (se abitazione di lusso); 4% (se prima casa considerata coi soli criteri di immobile non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969); 10% (altri casi);
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

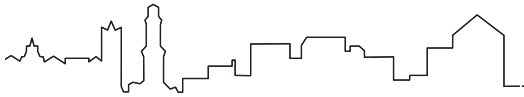
b) Se la vendita è effettuata dopo decorsi 5 anni dalla ultimazione dei lavori da impresa costruttrice (o da impresa che ha realizzato lavori di recupero/ristrutturazione). L'impresa venditrice ha facoltà di formulare in atto la dichiarazione per l'opzione I.V.A.

PRESENZA OPZIONE PER REGIME I.V.A.:
TASSAZIONE ATTO

I.V.A. 4% (se prima casa considerata coi soli criteri di immobile non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969)
I.V.A. 10% (se senza agevolazione)
I.V.A. 22% (se fabbricati di lusso)
(REVERSE CHARGE solo se la cessione avviene a favore di soggetto passivo I.V.A.)

---

[2] L'imposta fissa minima di Euro 200,00, naturalmente collegata agli atti soggetti ad I.V.A., invero è dovuta in tutti gli altri casi che non rientrino tra quelli contemplati dall'articolo 1 della Tariffa annessa al T.U.R. D.P.R.



[In questo caso, a partire dalla data del 26 giugno 2012, per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

ASSENZA OPZIONE PER REGIME I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

ATTO ESENTE I.V.A.
REGISTRO: 2% (se prima casa considerata non di lusso ex D.M. 2 agosto 1969 e comunque non appartenente alle categorie A/1 - A/8 - A/9) - 9% (se senza agevolazioni) MINIMO DI IMPOSTA € 1.000,00
IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

c) Se la vendita è effettuata (sia entro i 5 anni dalla fine lavori che oltre) da impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato ed acquirente è persona fisica.

TASSAZIONE ATTO

ATTO ESENTE I.V.A.
REGIME FISCALE AGEVOLATO 1^ CASA (prima casa considerata non di lusso ex D.M. 2 agosto 1969 e comunque non appartenente alle categorie A/1 - A/8 - A/9)
REGISTRO: 2% (minimo € 1.000,00) IPOTECARIE: FISSA € 50,00
CATASTALI: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

REGIME FISCALE NON AGEVOLATO (no prima casa)
REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00) IPOTECARIE: FISSA € 50,00
CATASTALI: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

ATTENZIONE: Se la compravendita avviene a favore di privato che dichiari di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione, nonostante il cedente non sia persona fisica ma purché l'atto non rientri nel regime "I.V.A. imponibile", potrà applicarsi il comma 497 della Finanziaria 2006, richiedendo l'applicazione delle aliquote

sulla base imponibile costituita dal cd. "valore catastale" a condizione che si dichiari il prezzo effettivo della compravendita sul quale rapportare l'onorario notarile, ridotto del 30%. Cosiddetto principio del "prezzo-valore" (comma 309 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 - finanziaria 2007).

d) Se la vendita è effettuata (entro i 5 anni dalla fine lavori) da impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato ed acquirente è soggetto I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

ATTO ESENTE I.V.A.
REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00) IPOTECARIE: FISSA € 50,00
CATASTALI: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

e) Se la vendita è effettuata (dopo i 5 anni dalla fine lavori) da impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato ed acquirente è soggetto I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

ATTO ESENTE I.V.A.
REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00) IPOTECARIE: FISSA € 50,00
CATASTALI: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

N.B.: in entrambi i suddetti casi "d)" ed "e)" non è ammessa l'opzione per l'I.V.A.

Parte II
CESSIONE DI BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA

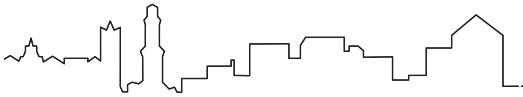
1) Cessione da privato (non costituenti pertinenze di prime case di abitazione) a privato o ad altra impresa

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9%
IPOTECARIE: FISSA € 50,00
CATASTALI: FISSA € 50,00
[L'applicazione del regime tributario del 3% di imposta ipotecaria e dell'1% di imposta catastale per gli immobili strumentali è riservato unicamente alle vendite effettuate da parte di soggetti passivi I.V.A.]
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

2) Cessione da impresa a privato o ad altra impresa

a) se la vendita è effettuata da impresa costruttrice (o da impresa che ha realizzato lavori di recupero/ristrutturazione) entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori (chiunque sia l'acquirente).



ATTO SOGGETTO AD I.V.A.
TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: 22% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione)
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: 3% (minimo € 200,00)
CATASTALE: 1% (minimo € 200,00)
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

b) Se la vendita è effettuata dopo decorsi 5 anni dalla ultimazione dei lavori da impresa costruttrice (o da impresa che ha realizzato lavori di recupero/ristrutturazione) o da altra impresa diversa a favore di soggetto i.v.a. o di soggetto privato.

Facoltà per l'impresa venditrice di effettuare in atto dichiarazione di opzione per I.V.A.

b1) Dichiarazione di opzione per l'i.v.a. atto soggetto ad i.v.a.:

TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: 22% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione);
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: 3% (minimo € 200,00) CATASTALE: 1% (minimo € 200,00)
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

[In questo caso, a partire dalla data del 1° marzo 2008, se ad acquistare è un soggetto I.V.A., per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dall'art. 1, comma 156 della legge 24 dicembre 2007 n. 244, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

b2) Cedente non ha effettuato alcuna dichiarazione in atto ai fini dell'eventuale opzione i.v.a.: atto soggetto ad i.v.a. ma regime i.v.a. esente

TASSAZIONE ATTO

REGIME I.V.A.: ESENTE
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIE: 3% (minimo € 200,00)
CATASTALI: 1% (minimo € 200,00)
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

[Per gli atti aventi ad oggetto BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA, l'imposta di registro è sempre fissa, sia che l'atto è ESENTE I.V.A., sia che l'atto è I.V.A. imponibile, e ciò per l'applicazione del principio dell'alternatività: cfr. Circ. Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, ma l'imposta ipotecaria, se dovuta in misura proporzionale, è sempre del 3%, oltre la imposta ipotecaria dell'1% essendo, parte venditrice, un soggetto passivo I.V.A.]

Fabbricati venduti al grezzo da impresa costruttrice o da qualunque altra impresa a favore di soggetto i.v.a. o di privato

ATTO OBBLIGATORIAMENTE SOGGETTO AD I.V.A (anche se acquirente è soggetto I.V.A. non è possibile ricorrere al reverse charge)

TASSAZIONE ATTO

I.V.A: 22%
REGISTRO FISSA € 200,00
IPOTECARIA FISSA € 200,00
CATASTALE FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

Si consideri che nel caso di vendita immobiliare con riserva di proprietà l'atto viene tassato come negozio avente effetti traslativi immediati secondo i principi generali sopra esposti. il successivo atto di quietanza, necessario all'attribuzione civilistica della titolarità del bene conseguente al pagamento dell'ultima rata di prezzo vede la seguente tassazione:

REGISTRO: 0,50% sull'importo per il quale si dà quietanza
IPOTECARIA: FISSA € 50,00 (in Conservatoria)
CATASTALE: NON DOVUTA (perché corrisposta nell'atto a monte)
BOLLO: NO
VOLTURA: NON DOVUTA (perché corrisposta nell'atto a monte)
ANNOTAMENTO: NO

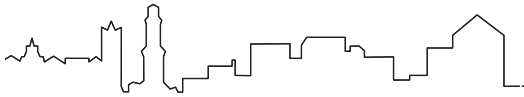
Parte III
CESSIONE DI TERRENI

1) Cessione di terreni edificabili[3] (o comunque diversi da terreni agricoli) da parte di privati (non importa se a favore di privati o di imprese).

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9%
IPOTECARIE: FISSA € 50,00

[3] Un terreno può dirsi edificabile quando lo sfruttamento edificatorio dell'area è previsto dal p.r.g. o dal p.g.t. Nel caso di adozione da parte del comune di un p.g.t. che non sia ancora stato approvato dalla Regione prevalgono le prescrizioni del p.g.t. adottato. Il medesimo trattamento fiscale riservato al terreno edificabile, viene riservato al caso di cessione del lastrico solare (f5).



CATASTALI: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

2) Cessione di terreni edificabili* da parte di imprese (non importa se acquirente è un privato o altra impresa).

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.
TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: 22%
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

3) Cessione di terreni non edificabili (e diversi dai terreni agricoli) da parte di imprese (non importa se a favore di privati o di imprese).

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00)
IPOTECARIE: FISSA € 50,00
CATASTALI: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

4) Cessione di terreni agricoli da parte di privati o di imprese (non importa se a favore di privati o di imprese).

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 12% (minimo € 1.000,00)
IPOTECARIE: FISSA € 50,00
CATASTALI: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

5) Cessione di terreni agricoli (da parte di privato o di impresa) a favore di coltivatore diretto o a favore di imprenditore agricolo professionale (iscritto nella relativa gestione previdenziale o assistenziale).

CON AGEVOLAZIONI P.P.C. (ai sensi dei commi 608 e 609 art. 1 l. 147/2013)
TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: 1% (minimo € 200,00)
BOLLO: ESENTE

6) Cessione di terreni agricoli da parte di privato o di impresa a favore di coltivatore diretto o a favore di imprenditore agricolo professionale.

SENZA AGEVOLAZIONI P.P.C.
TASSAZIONE ATTO

REGISTRO 9% (minimo € 1.000,00)
IPOTECARIA FISSA € 50,00
CATASTALE FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

Parte IV
CONFERIMENTI DI AZIENDA IN SOCIETÀ

Nel caso di conferimenti di azienda, nella quale siano ricompresi beni immobili, in società, il conferimento ha per oggetto il compendio aziendale di cui gli immobili costituiscono beni strumentali. Sulla disposizione di diritti reali relativamente agli immobili non si applicheranno imposte proporzionali, come nel caso in cui il conferimento avesse per oggetto proprio gli immobili (e non l'azienda di cui essi fanno parte), ma imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali.

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: FISSA € 200,00 (ex art. 4, lett. a) n. 3 Tariffa Parte Prima annessa al D.P.R. 131/1986)
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 200,00 (ex art. 4 Tariffa annessa al D.P.R. 347/1990)
IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 200,00 (ex art. 10, comma 2, D.P.R. 347/1990)
BOLLO: € 300,00 (+ bollo per copia Reg. Impr.)
TASSA DI TRAS.: 35,00
VOLTURA: 35,00

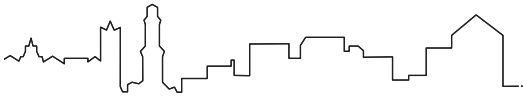
Parte V
CONFERIMENTI DI BENI IMMOBILI (NON AZIENDALI) IN SOCIETÀ

a) Conferimento di terreni non edificabili o di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura da parte di soggetto privato (ex art. 4 n. 1 tariffa).

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 12% (SE TERRENI AGRICOLI)
9% (ALTRI CASI)[4]
IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: FISSA € 50,00
BOLLO: € 156,00 (+ bollo per copia Reg. Impr.)
TASSA TRAS. ESENTE VOLTURA ESENTE

[4] Con la nuova normativa, a partire dal 1° gennaio 2014 è possibile portare in detrazione dall'imposta di registro dovuta i debiti e/o gli oneri eventualmente accollati alla società, nonché le spese ex art. 50 T.U.R. deducendo dalla base imponibile dovuta per l'imposta, il totale di tali voci.



b) Conferimento di fabbricati strumentali per natura o di aree destinate all'edificazione (ex art. 4 n. 2 tariffa).

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 4% (minimo € 200,00)
IPOTECARIA: 2% (che diventa 3% se il conferimento è effettuato da soggetto passivo I.V.A.)
CATASTALE: 1%
BOLLO: € 300,00 (+ bollo per copia al Reg. Impr.)
TASSA TRAS.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

Parte VI
ASSEGNAZIONE DI BENI IMMOBILI AI SOCI DI SOCIETÀ IN LIQUIDAZIONE

a) Assegnazione da parte di imprese costruttrici.
(Si applicano le stesse regole fiscali delle cessioni a titolo oneroso: occorre valutare se la cessione avviene entro il termine di cinque anni dalla ultimazione dei lavori o successivamente al quinquennio ed inoltre se ha per oggetto fabbricati abitativi, beni immobili strumentali, oppure terreni!)

b) Assegnazione da parte di altre imprese diverse da quella costruttrice.
b1) Se avente per oggetto bene immobile a destinazione abitativa

TASSAZIONE ATTO

ATTO ESENTE I.V.A.
REGISTRO: 2% (se PRIMA CASA) - 9% (negli altri casi) IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

b2) Se avente ad oggetto beni immobili strumentali per natura occorre distinguere:

- Caso in cui il soggetto assegnante ha detratto l'i.v.a. al momento dell'acquisto (si applica l'articolo 8-ter d.p.r. 633/72)

TASSAZIONE ATTO

SE OPZIONE PER I.V.A.
I.V.A. secondo le aliquote dovute
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: 3%
CATASTALE: 1%
BOLLO: € 230,00
TASSA DI TRAS. € 55,00
VOLTURA: € 35,00

SE MANCA L'OPZIONE PER L'I.V.A.
ATTO I.V.A. ESENTE
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: 3% CATASTALE: 1%
BOLLO: € 230,00
TASSA DI TRAS. € 55,00
VOLTURA: € 35,00

- Caso in cui il soggetto assegnante non ha detratto l'i.v.a. al momento dell'acquisto (si applica l'articolo 27-quinquies d.p.r. 633/72) [ad esempio nel caso in cui l'assegnante ha acquistato il bene presso un privato].

ATTO I.V.A. ESENTE
REGISTRO: 9% - 12%(se terreno agricolo) IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: FISSA € 50,00
BOLLO: € 156,00 (+ bollo per copia al Reg. Impr.) NO TASSA DI TRAS.
NO VOLTURA

Parte VII
CESSIONI DI AZIENDE

a) Cessione di aziende senza immobili.

TASSAZIONE ATTO

IMPOSTA DI REGISTRO: 3% (minimo € 200,00) sulla base imponibile determinata dal valore complessivo di beni mobili strumentali ed avviamento
IMPOSTA DI REGISTRO SU EVENTUALI CREDITI CEDUTI UNITAMENTE ALL'AZIENDA: 0,50% sulla base imponibile determinata dal complessivo valore dei crediti ceduti

N.B.: Se nell'atto non si effettui una distinzione tra il valore dei beni mobili strumentali (e dell'avviamento) ed il valore dei crediti aziendali ceduti, il 3% va applicato sull'imponibile complessivo.

BOLLO: € 45,00

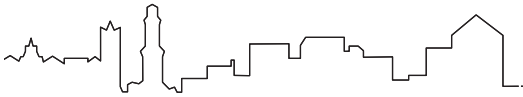
b) Cessione di aziende con immobili.

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9% SUL VALORE DEGLI IMMOBILI;
3% SUL VALORE DEGLI ALTRI BENI AZIENDALI;
0,50% SUL VALORE DEI CREDITI AZIENDALI CEDUTI

N.B.: Se nell'atto non si effettui una distinzione tra il valore dei beni mobili strumentali (e dell'avviamento), il valore dei crediti aziendali ceduti, il valore dei beni immobili, il 9% va applicato sull'imponibile complessivo.

IPOTECARIA: € 50,00
CATASTALE: € 50,00
BOLLO: € 45,00 (+ bollo per copia al reg. Impr.) NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA



CONTRATTI DI AFFITTO DI AZIENDE COMMERCIALI (NON AGRICOLE) O DI SINGOLI RAMI DI ESSA.

In tali contratti la tassazione è diversificata a seconda della considerazione di due variabili: a) se l'affittante, in dipendenza dell'affitto resta oppure no un soggetto I.V.A., b) se l'azienda o il ramo comprende anche beni immobili, oppure no.

Azienda o rami di azienda senza immobili.

a) Affittante è una società e oggetto di affitto è una intera azienda o un ramo di azienda; oppure affittante è un imprenditore individuale che affitta un ramo di azienda (in tal caso, l'imprenditore individuale che affitta non perde la qualifica di soggetto I.V.A.).

TASSAZIONE ATTO

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.
IMPOSTA I.V.A.: 22% sui canoni di locazione
REGISTRO: FISSA € 200,00
(art. 3, comma 2 n. 1 D.P.R. 633/72)
BOLLO: € 45,00 (+ bollo per Reg. Impr.)

b) Affittante è soggetto privato (chi, ad esempio ha ereditato un'azienda e non intende continuarla e che, per ciò stesso non può qualificarsi come soggetto I.V.A.) o imprenditore individuale che affitta l'intera azienda di cui è titolare.

TASSAZIONE ATTO

ATTO NON SOGGETTO AD I.V.A. ma AD IMPOSTA DI REGISTRO
IMPOSTA DI REGISTRO: 3% su una base imponibile determinata dall'ammontare del corrispettivo in denaro pattuito quale canone di locazione per l'intera durata del contratto
(art. 43, comma 1, lett. h) del T.U.R.)
BOLLO: € 45,00

AZIENDA O RAMI DI AZIENDA CON IMMOBILI

a) affitante è soggetto privato (chi, ad esempio ha ereditato un'azienda e non intende continuarla e che, per ciò stesso non può qualificarsi come soggetto I.V.A.) o imprenditore individuale che affitta l'intera azienda di cui è titolare.

TASSAZIONE ATTO

ATTO NON SOGGETTO AD I.V.A. ma AD IMPOSTA DI REGISTRO
IMPOSTA DI REGISTRO: 3% su una base imponibile determinata dall'ammontare del corrispettivo in denaro pattuito quale canone di locazione per l'intera durata del contratto

[invero il contratto dovrebbe essere sottoposto ad imposta di registro con aliquote differenziate (del 2% per gli immobili e del 3% per i beni mobili) sui canoni di locazione, se il contratto prevede canoni di locazione separati per i beni mobili e per gli immobili, diversamente, si applicherà un'unica aliquota al 3% sul valore complessivo dei canoni di locazione].
(Art. 43, comma 1, lett. h) del T.U.R.)
BOLLO: € 45,00

N.B.: Il fatto che l'atto sia soggetto ad imposta di registro e sottratto al regime I.V.A. rende del tutto irrilevante che nell'azienda siano (o meno) ricompresi beni immobili il cui valore normale supera il 50% del valore complessivo dell'azienda e quindi non scattano le presunzioni previste ai sensi dell'art. 35, comma 10-quater l. 223/2006, poiché in tal caso l'imposta dovuta per l'affitto dell'azienda (3%) è sempre maggiore di quella dovuta per la locazione di fabbricati (1% o 2%).

b) affittante è società che affitta un ramo di azienda o una delle aziende di cui dispone; oppure un imprenditore individuale che affitta un ramo di azienda (in tal caso l'affittante non perde la qualifica di soggetto passivo I.V.A.).

TASSAZIONE ATTO

b1) Il valore normale degli immobili aziendali affittati supera il 50% del valore complessivo dell'azienda.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. E AD IMPOSTA DI REGISTRO
IMPOSTA I.V.A.: 22% SUI CANONI DI LOCAZIONE IMPOSTA DI REGISTRO: 1% SUI CANONI DI LOCAZIONE BOLLO: € 45,00

b2) Il valore normale degli immobili aziendali affittati non supera il 50% del valore complessivo dell'azienda.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.
IMPOSTA I.V.A.: 22% SUI CANONI DI LOCAZIONE IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00
BOLLO: € 45,00

Parte VIII
ATTIVITÀ NEGOZIALI INERENTI BENI IMMOBILI E COINVOLGENTI SOCIETÀ DI LEASING

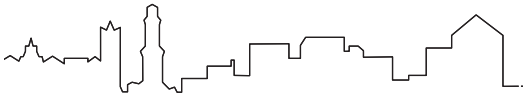
Per effetto delle disposizioni di cui ai commi 15 e 16 dell'art. 1 della legge 13 dicembre 2010 n. 220 (Finanziaria per il 2011):

a) l'utilizzatore dell'immobile concesso in leasing è solidalmente responsabile per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute dalla società di leasing al momento dell'acquisto effettuato in funzione della concessione in leasing dell'immobile acquistato;

b) le imposte ipotecarie e catastali dovute in sede di acquisto da parte della società di leasing di immobili strumentali da concedersi in leasing, non sono più dimezzate ma sono dovute nella misura piena, rispettivamente del 3% e dell'1% in caso di immobile strumentale, nella misura piena, rispettivamente del 2% e dell'1% in caso di immobile a destinazione abitativa; in misura fissa in caso di terreni edificabili;

c) i contratti di locazione finanziaria sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso;

d) le imposte ipotecarie e catastali in sede di riscatto degli immobili da parte dell'utilizzatore sono dovute sempre in misura fissa di € 200,00.



ACQUISTI A FAVORE DI SOCIETÀ DI LEASING

a) Di immobili strumentali.

a1) Cessione da privato.

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9%
IPOTECARIE: FISSA € 50,00
CATASTALI: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

a2) Cessione - entro cinque anni dalla ultimazione delle opere - da impresa costruttrice o da impresa che abbia effettuato interventi di recupero/ristrutturazione.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.
TASSAZIONE ATTO

I.V.A. 22% (10% se la cessione viene effettuata a seguito di intervento di recupero o se si tratta di fabbricato "TUPINI") REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: 3%
CATASTALE: 1%
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

a3) Cessione - dopo cinque anni dalla ultimazione delle opere - da impresa costruttrice o da impresa che abbia effettuato interventi di recupero/ristrutturazione.

Facoltà per l'impresa venditrice di effettuare in atto dichiarazione per opzione I.V.A.
a3) opzione per l'applicazione dell'I.V.A.:

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.
TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: 22% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione);
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: 3% CATASTALE: 1%
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

(SI APPLICA IL REVERSE CHARGE)
[In questo caso, a partire dalla data del 1° ottobre 2007, per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

a3) Impresa cedente non ha effettuato alcuna dichiarazione in atto ai fini dell'eventuale opzione I.V.A.: atto soggetto ad I.V.A. ma regime I.V.A. esente.

TASSAZIONE ATTO

REGIME I.V.A.: ESENTE
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIE: 3%
CATASTALI: 1%
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

[Per come sopra detto, per gli atti aventi ad oggetto BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA, l'imposta di registro è sempre fissa, sia che l'atto è ESENTE I.V.A., sia che l'atto è I.V.A. imponibile, e ciò per l'applicazione del principio dell'alternatività: cfr. Circ. Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, ma l'imposta ipotecaria, se dovuta in misura proporzionale, è sempre del 3%, oltre la imposta ipotecaria dell'1% essendo, parte venditrice, un soggetto passivo I.V.A.]

a4) Cessione da impresa diversa da quella costruttrice
a4) Senza opzione per egime i.v.a. atto i.v.a. esente

TASSAZIONE ATTO

REGIME I.V.A.: ESENTE
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: 3% (minimo € 200,00) CATASTALE: 1% (minimo € 200,00) BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

a4) Con opzione per egime i.v.a. atto soggetto ad i.v.a.

TASSAZIONE ATTO

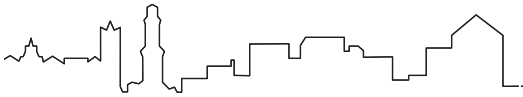
I.V.A. 22%
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA 3% (minimo € 200,00) CATASTALE 1% (minimo € 200,00) BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

b) Di beni immobili a destinazione abitativa.

b1) Cessione da privato

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9% IPOTECARIA: € 50,00
CATASTALE: € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA



b2) Cessione da impresa costruttrice o da impresa che abbia effettuato interventi di recupero/ristrutturazione entro cinque anni dalla ultimazione delle opere.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.
TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: 10% (22% se il fabbricato ha caratteristiche di lusso)
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

b3) Cessione da impresa costruttrice o da impresa che abbia effettuato interventi di recupero/ristrutturazione dopo cinque anni dalla ultimazione delle opere.

L'impresa venditrice ha facolta' di formulare in atto la dichiarazione per l'opzione I.V.A.

a3) Presenza opzione per regime I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A. 10%
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

(REVERSE CHARGE OBBLIGATORIO)
[In questo caso, a partire dalla data del 26 giugno 2012, per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

b3) Assenza opzione per regime I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: ESENTE
REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00) IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

b4) Cessione da impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato (non ammessa l'opzione per l'I.V.A.)

ATTO ESENTE I.V.A.
TASSAZIONE ATTO
I.V.A.: ESENTE REGISTRO: 9%
IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

[Trattandosi di beni immobili a destinazione abitativa non vi è spazio per opzioni per I.V.A. indipendentemente dal regime di detrazione I.V.A. dell'acquirente che diventa quindi ininfluente. L'esistenza di beni diversi da quelli strumentali per natura esclude l'applicabilità, inoltre, del "Reverse Charge".]

RISCATTI DI LEASING

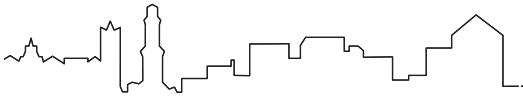
A) riscatto di beni immobili strumentali per natura da parte di utilizzatore.

a) con esercizio di opzione per i.v.a. da parte della societa' di leasing.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.
TASSAZIONE ATTO:
I.V.A.: 22% (su base imponibile costituita dal prezzo di riscatto)
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00
(REVERSE CHARGE OBBLIGATORIO SE RISCATTANTE È SOGGETTO PASSIVO I.V.A., A PARTIRE DAL GIORNO 1 MARZO 2008)

b) Senza esercizio di opzione per I.V.A. da parte della società di leasing.

ATTO I.V.A. ESENTE
TASSAZIONE ATTO
I.V.A.: ESENTE
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00



c) Riscatto di beni immobili a destinazione abitativa.

TASSAZIONE ATTO

REGIME I.V.A.: ESENTE
REGISTRO: 2% (SE PRIMA CASA); 9% (NEGLI ALTRI CASI): BASE IMPONIBILE = PREZZO DEL RISCATTO
IPOTECARIE: FISSA € 200,00
CATASTALI: FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

Parte IX
TASSAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

REGISTRO: FISSA Euro 200,00 (quale IMPOSTA D'ATTO)
- in presenza di caparra confirmatoria: in più 0,50% sull'importo della caparra;
- in presenza di acconti prezzo: 3% sull'acconto prezzo (se il promittente venditore è soggetto passivo I.V.A., sull'acconto prezzo dovrà essere corrisposta l'imposta I.V.A. dietro emissione di relativa fattura, oltre ad un'imposta fissa di registro per il principio di alternatività) [**Importanti aggiornamenti nell'articolo a pag. 100 di q.v.**]

IPOTECARIA: FISSA € 200,00 (se preliminare trascritto)
BOLLO: € 155,00
TASSA DI TRAS. (solo se preliminare trascritto): € 35,00

ATTENZIONE: quanto corrisposto in sede di registrazione del preliminare in relazione alla tassazione della caparra e dell'acconto prezzo può essere portato in detrazione sull'importo dovuto ai fini della registrazione del definitivo, anche quando tale importo fosse dovuto nel minimo di € 1000,00 dal quale dunque è possibile detrarre quanto corrisposto in sede di registrazione del preliminare, eccezion fatta per il caso di preliminare soggetto ad I.V.A. ove lo 0,50% di imposta di registro sulla caparra non è recuperabile in sede di I.V.A. da corrispondersi sul definitivo).
Nel testo del contratto preliminare è opportuno evitare di inserire clausole con le quali si attesti che l'importo della caparra corrisposto in sede di stipula del preliminare stesso sia, al momento del definitivo, da imputarsi a parziale adempimento del corrispettivo, altrimenti l'importo della caparra verrà tassato al 3% come acconto prezzo.

Parte X
TASSAZIONE DEI CONTRATTI DI DIVISIONE

a) Divisione senza conguagli.

REGISTRO: 1% sul valore imponibile dato dal complessivo valore della massa divisionale (eventualmente con applicazione prezzo-valore se ne ricorrono i presupposti soggettivi) con minimo di € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00 (per ciascun lotto assegnato)

BOLLO: € 230,00
TASSA DI TRAS.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

b) Divisione con conguagli.

REGISTRO: 1% sul valore imponibile dato dal complessivo valore della massa divisionale (eventualmente con applicazione prezzo-valore se ne ricorrono i presupposti soggettivi) con minimo di Euro 200,00

N.B.: da tale imposizione occorre detrarre quanto da corrispondersi a titolo di imposta proporzionale sul conguaglio (se l'imposta proporzionale sul conguaglio raggiunge il minimo di € 1.000,00 il dovuto pari all'1% sulla massa da dividere potrà anche risultare inferiore ad € 200,00)

IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00 (per ciascun lotto assegnato)
BOLLO: € 230,00
TASSA DI TRAS.: € 35,00 (in Conservatoria) VOLTURA: € 55,00 (in Conservatoria)
TASSAZIONE DEL CONGUAGLIO (se il conguaglio supera il 5% del valore monetario della quota astrattamente spettante a ciascun condividente):
REGISTRO: 2% (se PRIMA CASA) - 12% (SE TERRENO AGRICOLO) - 9%
(ALTRI CASI) minimo € 1.000,00 per ciascuna disposizione che dà luogo al conguaglio
IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: FISSA € 50,00
NO BOLLO
NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

Parte XI
TASSAZIONE DEL CONTRATTO DI PERMUTA

a) Permuta tra beni soggetti a registro.

TASSAZIONE ATTO

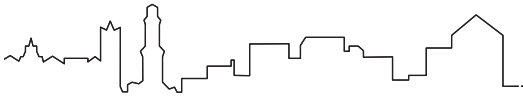
REGISTRO: ALIQUOTA PIU' ALTA (2% - SE PRIMA CASA - 9% SE ALTRI CASI - 12% SE TERRENI AGRICOLI) SUL VALORE DEL BENE CHE DA' LUOGO A MAGGIORE IMPOSTA (minimo € 1.000,00)
IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: FISSA € 50,00 (DA APPLICARSI SOLO UNA VOLTA)
NO BOLLO
NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

N.B.: L'imposta catastale che un tempo era dovuta in misura proporzionale su ciascuna delle masse oggetto di permuta, oggi è dovuta in misura fissa una sola volta poiché, trattandosi di un unico contratto, la seconda imposta catastale dovuta è assorbita dalle nuove imposte proporzionali.

b) Permuta tra beni soggetti entrambi ad I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A. nella misura dovuta per ciascuna delle operazioni assoggettabili



REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00 X 2
CATASTALE: FISSA € 200,00 x 2
(da prendersi due volte perché manca in tal caso l'applicabilità del principio dell'assorbimento che fa capo esclusivamente al caso in cui vi sia un'imposta proporzionale di registro da corrispondersi).
BOLLO: € 230,00
TASSA DI TRAS.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

c) Permuta tra bene soggetto a registro e bene soggetto ad I.V.A.

I.V.A. PER L'OPERAZIONE ASSOGGETTATA AD I.V.A. SECONDO L'ALIQUOTA DI COMPETENZA
REGISTRO: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
BOLLO: € 230,00
TASSA TRAS.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00
REGISTRO: PER L'OPERAZIONE SOGGETTA A REGISTRO SECONDO LE ALIQUOTE DI SPETTANZA (2% SE PRIMA CASA - 12% SE TERRENO AGRICOLO - 9% NEGLI ALTRI CASI) il tutto con il minimo di € 1.000,00
IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: FISSA € 50,00
NO BOLLO
NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA
(Le esenzioni di queste ultime tre voci dipendono dal fatto che esse sono assorbite dall'imposta proporzionale di registro dovuta).

Parte XII
TASSAZIONE DEL CONTRATTO COSTITUTIVO DI SERVITÙ A TITOLO ONEROSO

a) Costituzione soggetta ad I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: NON DOVUTA
BOLLO: € 230,00
TASSA DI TRAS.: € 35,00
NO VOLTURA

b) Costituzione soggetta a registro.

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 12% (se terreno agricolo) - 9% (altri casi)
minimo € 1.000,00
IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: NON DOVUTA NO BOLLO

NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

APPENDICE

I. MISURA MINIMA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA

MISURA MINIMA DETERMINATA (dall'art. 10, comma 2 D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 come da ultimo modificato ai sensi dell'art. 1, comma 608 l. 27.12.2013 n. 147) per gli atti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento su beni immobili = € 1.000,00.

Misura minima determinata (dall'art. 41, comma 2 t.u.r.) per tutti gli atti diversi da quelli di natura immobiliare ma che siano soggetti all'imposta proporzionale di registro = € 200,00.

Si rammenti, secondo quanto si evince dalla Circolare esplicativa n. 2/E/2014 (si veda al riguardo esempio n. 8 alle pagine 51 e 52 della stessa Circolare) che, se nell'ambito di un atto contenente più disposizioni autonome, sia stato soddisfatto il limite della misura fissa minima d'imposta relativamente ad un negozio rientrante nelle previsioni di cui all'art. 1 della Tariffa, l'imposta proporzionale dovuta per altro negozio (contenuto nel medesimo atto) ma diverso da quello fiscalmente regolamentato dall'art. 1 della Tariffa, sarà dovuta nella misura effettiva, ancorché inferiore alla misura minima prevista di € 200,00.

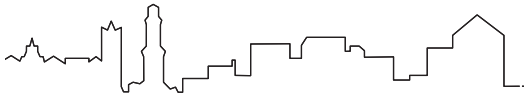
II. GLI ATTI A CONTENUTO NEGOZIALE MULTIPLO E LA TASSAZIONE MINIMA DI € 1000,00

Come regola generale si intende per atto plurimo un atto contenente più disposizioni negoziali autonome. Si intende, invece, per atto con oggetto plurimo l'atto che contenga un'unica disposizione negoziale ma con una pluralità di oggetti.
Nel caso di atto plurimo, ogni disposizione negoziale subirà una propria autonoma tassazione, fatta precisazione al riguardo che, quando la disposizione negoziale autonoma dovesse rientrare tra quelle disciplinate dall'art. 1 della tariffa allegata al T.U.R. (oggetto delle modifiche di cui all'art. 1, comma 608 l. 27 dicembre 2013 n. 147 - Legge di stabilità per il 2014), il regime di tassazione prevede la corresponsione dell'imposta minima di € 1.000,00. La Circolare ha chiarito che l'imposta minima dovuta (€ 1.000,00) vada commisurata, non alla tassazione di ogni autonoma disposizione, ma alla tassazione complessivamente dovuta per l'atto e quindi il minimo di € 1.000,00 è dovuto una sola volta.

Nel caso di atto con oggetto plurimo (dunque caratterizzato da una pluralità di oggetti ma intercorrente tra gli stessi soggetti) la tassazione sarà data dalla somma degli importi dovuti in relazione a ciascun oggetto, fatta avvertenza, al riguardo, che se tale somma complessivamente dovuta non rispondesse al minimo di € 1.000,00, sarà dovuta comunque la somma di € 1.000,00.

ESEMPLIFICAZIONI

1° Caso - Atto plurimo con il quale unico venditore vende a tre soggetti diversi tre distinti immobili.
- Cessione immobile A a Tizio = Registro € 600
- Cessione immobile B a Filano = Registro € 300
- Cessione immobile C a Martino = Registro € 850



La tassazione di ciascuna cessione non raggiunge il minimo di € 1.000,00, ma ciò è irrilevante poiché ciò che importa è che la tassazione complessivamente dovuta per l'atto, abbia a superare il detto limite (nel nostro esempio € 1.750 è superiore ad € 1.000). Se ciò non accadesse sarà dovuta comunque un'imposta di registro complessiva di € 1.000. L'autonomia delle disposizioni è rilevante con riguardo alle imposte ipotecarie e catastali dovute le quali saranno dovute autonomamente per ciascuna disposizione (100+100+100= 300).

2° Caso - Atto con oggetto plurimo con il quale uno stesso venditore vende piu' beni ad uno stesso soggetto acquirente.
La soluzione è identica a quella sopra illustrata
ipotesi: (vendita di appartamento e box agevolati per un valore di € 45.000,00 + vendita di ulteriore box non agevolato per un valore di € 5.000,00)

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO VENDITA AGEVOLATA: 2% SU 45.000,00 = € 900,00
IPOTECARIA: € 50,00
CATASTALE: € 50,00
REGISTRO VENDITA BOX NON AGEVOLATA: 9% SU 5.000 = € 450,00
NO MUI
NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA
TOTALE DOVUTO: € 1.450,00
TOTALE CORRETTO CON I MINIMI DOVUTI: € 1.450,00

[Infatti il minimo dovuto di € 1.000,00 non si riferisce alla singola imposizione fiscale di registro ma alla imposizione fiscale di registro complessiva, col risultato che, se dalla somma delle singole imposizioni fiscali di registro, si ottenesse un valore inferiore ad € 1.000,00, comunque sarebbe dovuto l'importo minimo, ma se dal complesso delle imposizioni fiscali di registro, così come nell'esempio fatto, sarà si ottiene un valore percepito il minimo superiore di € ad € 1.000,00, non1.000,00 per ciascuna imposizione ma la somma delle imposizioni di registro dovute].

3° Caso - Atto contenente piu' negozi aventi ad oggetto diritti diversi.
Ipotesi: in uno stesso atto primo vende a caio il diritto di nuda proprietà (valore € 10.000) su una casa e seconda vende allo stesso caio il corrispondente diritto di usufrutto agevolato sulla medesima casa (valore € 40.000)

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO SU CESSIONE N.P. = 900
REGISTRO SU CESSIONE US. = 800
IPOTECARIA: € 50,00 x 2
CATASTALE: € 50,00 x 2
NO MUI
NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA
TOTALE DOVUTO PER REGISTRO: € 1.700

[Sebbene, infatti la tassazione del 9% sul valore della n.p. dà un importo inferiore ad € 1.000,00 (ed esattamente € 900,00) ed analogamente la tassazione del 2% sul valore dell'usufrutto dà un importo inferiore ad € 1.000,00

(ed esattamente € 800,00) il superamento del minimo di € 1.000,00 risulta soddisfatto dalla somma delle imposizioni sulle singole basi imponibili].

4° Caso - Atto plurimo caratterizzato da autonome disposizioni di cui solo una (o alcune di esse) rientrano nell'art. 1 della tariffa ed altre no.

In tal caso, il minimo di € 1.000 è applicabile alla sola negoziazione (o alle sole negoziazioni) rientranti nell'ambito dell'art. 1 della Tariffa, mentre le altre negoziazioni estranee a tale norma restano assoggettate ad autonome tassazioni secondo il regime che compete loro.

I esempio:
Tizio vende un'unità abitativa a Caio REGISTRO € 900
Tizio cede un immobile strumentale a Caio REGISTRO € 800
Tizio cede un credito a Caio REGISTRO € 80
TOTALE TASSAZIONE REGISTRO € 1.780

[Infatti la tassazione complessivamente dovuta per le disposizioni assoggettate all'art. 1 della Tariffa superano il minimo di € 1.000 (900 + 800). A tale tassazione va aggiunta l'autonoma tassazione della cessione del credito che sconta lo 0,50% sul valore del credito ceduto ma non rientra nella disposizione di cui all'art. 1 della Tariffa e quindi è del tutto autonoma rispetto al minimo ivi previsto.]

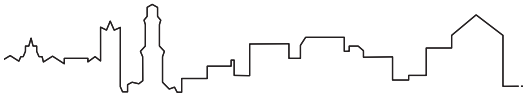
II esempio:
Tizio conferisce in società un immobile abitativo: REGISTRO (9%) € 700
Tizio conferisce in società un immobile strum. per l'esercizio di attività commerciale: REGISTRO (4%) € 900
Tizio conferisce in società un credito: REGISTRO (0,50%) € 150
TOTALE DOVUTO € 2.050

[Infatti la sola tassazione rientrante nell'art. 1 della Tariffa soggetta al minimo di € 1.000,00 è la tassazione riguardante il conferimento dell'unità abitativa che va elevata da € 700, al minimo di € 1.000,00. Per le altre disposizioni soggette all'applicazione di norme di tassazione diverse, non vale il minimo di € 1.000,00 ma la tassazione di volta in volta applicabile].

5° Caso - Più venditori cedono ad un unico soggetto acquirente tre diversi immobili a destinazione abitativa.

REGISTRO 1^ CESSIONE € 500
REGISTRO 2^ CESSIONE € 400
REGISTRO 3^ CESSIONE € 200
IPOTECARIA € 50x3
CATASTALE € 50x3
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA
TOTALE DOVUTO PER EGISTRO = € 1.100,00

[Infatti la somma dell'imposta di registro dovuta per l'atto è complessivamente superiore al minimo dovuto di € 1.000,00, essendo irrilevante che la somma dell'imposizione di registro per ciascuna disposizione non superi la soglia di € 1.000,00.].



III. TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ DIPENDENTE DALLA STIPULA DI ATTO CHE LA DETERMINI

IMPOSTA IPOTECARIA: € 200,00
BOLLO: € 59,00
TASSA DI TRAS.: € 35,00
TOTALE DOVUTO: € 294,00

IV. AGEVOLAZIONI FISCALI ANCORA IN ESSERE

La Novella fiscale entrata in vigore al 1° gennaio 2014 ha eliminato tutte le agevolazioni fiscali prima in essere, tra cui:

- agevolazioni per i trasferimenti nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione o di urbanizzazione in relazione anche agli atti di obbligo;
- trasferimenti a favore dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni;
- acquisti ricompresi in piani urbanistici particolareggiati;
- agevolazioni per i piani di recupero;
- vendite da società ad altre società che si impegnino a rivendere nel triennio successivo;
- trasferimenti di beni di interesse storico-artistico- culturale;
- agevolazioni in materia di insediamenti produttivi e per l'edilizia economico e popolare;
- agevolazioni in materia di acquisti di ONLUS

OSSERVAZIONI

Assodato che la stessa Circolare 2E ha affermato che con riferimento ai regimi agevolati da considerarsi soppressi, potranno essere formulati ulteriori chiarimenti con successivi documenti di prassi, è opportuno soffermarsi su alcuni negozi giuridici riferibili alla presunta soppressione di alcuni regimi fiscali agevolati in materia urbanistico edilizia ed in materia di convenzionamenti con il Comune.

a) Pare debba considerarsi soppresso il regime di agevolazione fino al 31 dicembre 2013 applicabile in materia di riscatto del diritto di piena proprietà sui suoli già concessi in diritto di superficie (ex lege 23.12.1998 n. 448, art. 31, commi 45-50) e che, pertanto, tali atti determinanti un "riconvenzionamento" con il Comune concedente, in dipendenza del quale il soggetto al quale sia stato assegnato e che sia titolare di un immobile in diritto di superficie, riscatta dal Comune la piena proprietà dell'area sulla quale l'immobile è stato realizzato segua la seguente imposizione fiscale:

IMPOSTA DI REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00) su una base imponibile determinata dal corrispettivo versato al Comune per il riscatto della piena proprietà dell'area
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 50,00
IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

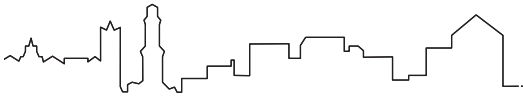
b) Più complesso il discorso relativo alle Convenzioni urbanistiche.

Occorre distinguere:
b1) Convenzioni urbanistiche stipulate ai sensi dell'art. 20 legge 10/77 (oggi il riferimento è al D.P.R. 380/2001) con le quali si prevedano impegni ed obbligazioni riferibili a prestazioni a conte-

nuto patrimoniale che, pur essendo suscettibili di una valutazione economica, non attuano, nell'immediata efficacia della convenzione, alcun effetto traslativo o comunque ricollegabile alle disposizioni contenute nell'art. 1 della Tariffa annessa al T.U.R.:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00
IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE IMPOSTA CATASTALE: ESENTE BOLLO: € 155,00
TASSA TRAS.: € 35,00

b2) Convenzioni aventi per oggetto cessioni di aree al Comune (e delle eventuali opere ivi realizzate) da parte del lottizzante a scomputo (totale o parziale) degli oneri di urbanizzazione o in adempimento di convenzioni di lottizzazione di cui determinano mero adempimento degli obblighi assunti.
Il problema è quello di dare una qualificazione tributaria alla fattispecie che, con ogni probabilità, fuoriesce dalla qualificazione dicotomica tipica del diritto civile (cessione a titolo oneroso/cessione a titolo gratuito). È lapalissiano come, anzitutto, tali cessioni (contrariamente a quanto sostenuto da ultimo da alcuni Uffici delle Agenzie delle Entrate al fine di far rientrare fiscalmente il trattamento della fattispecie in quello di favore previsto per la cd. "cessione gratuita") debbano qualificarsi come "donazioni". Per due motivi: in primo luogo perché è del tutto estraneo alla fattispecie lo specifico spirito di liberalità che contraddistingue l'atto donativo; in secondo luogo perché, se così fosse, bisognerebbe applicare - non il regime di favore quale appresso indicato per le cd. "cessioni gratuite" - bensì il regime fiscale tipico degli atti di donazione (segnatamente a favore di Ente pubblico Territoriale); il tutto senza considerare il formalismo tipico da adottarsi, a pena di nullità, per gli atti di natura donativa. La pericolosa equazione, pur tentata da alcuni Uffici delle Entrate, "atto di cessione di aree al Comune a titolo gratuito" = "atto di donazione", potrebbe presentare rovesci della medaglia, a livello di formalismi da applicare, affatto secondari, con conseguenze tecniche di non poco conto.
Certamente si può condividere l'opinione che "la fattispecie rientra in un'area disciplinata da norme tributarie speciali" (A. Pischetola). Il problema vero è che tali norme tributarie speciali stentano a poter essere concretamente individuate dal momento che non esiste una qualificazione di tali negoziazioni di natura prettamente tributaria.
Invero, in applicazione dei criteri generali civilistici, si può immaginare una certa fatica ad inquadrare la fattispecie della cessione di aree a scomputo del pagamento di oneri di urbanizzazione (ma lo stesso è a dirsi, più in generale, per le cessioni di aree in esecuzione di atti unilaterali d'obbligo o per le cessioni di aree dipendenti da specifiche previsioni di N.T.A. del P.G.T. ai fini del rilascio di determinati provvedimenti abilitativi edilizi; e lo stesso è da ribadire, ad esempio, anche per le costituzioni di servitù d'uso pubblico o per gli atti di costituzione di vincoli di pertinenzialità necessari ai fini del recupero a destinazione abitativa dei sottotetti) come cessioni o costituzioni di diritti reali di godimento "a titolo gratuito". Sebbene, infatti, l'A.F. abbia avuto modo di precisare che: "il rapporto che si pone in essere tra il Comune ed il destinatario della concessione non ha natura sinallagmatica...", la mancanza di sinallagmaticità è eventualmente recuperabile sotto un profilo squisitamente amministrativo, con l'ovvia conseguenza che la novella fiscale prima, e la Circolare esplicativa poi, avrebbero dovuto assumere una posizione certa e precisa sul trattamento tributario di una fattispecie (prima concretamente agevolata proprio sulla scorta di questa assunta mancata onerosità del trasferimento riconosciuta dalla stessa A.F. ed oggi presuntivamente considerata tra le agevolazioni soppresse) che, in mancanza di ciò, non potrà sfuggire ad una valutazione causale che torna - giocoforza - ad essere quella squisitamente privatistica. Sotto tale aspetto non può negarsi come la cessione dell'area non possa, ribadisco civilisticamente parlando, considerarsi



priva di una contropartita e quindi non può, in sostanza, considerarsi effettivamente gratuita, al di là dei facili ricorsi a *nomen iuris* che non rispecchiano, invero, la sostanza della fattispecie.

Seguendo tale impostazione (che in maniera elementare accetta sostanzialmente la soppressione tout court dell'art. 32 D.P.R. 601/1973) la convenzione dovrebbe subire la seguente tassazione:

IMPOSTA DI REGISTRO: 9% su base imponibile determinata dal valore assunto dalla cessione o dalla servitù di uso pubblico
IMPOSTA IPOTECARIA: € 50,00
IMPOSTA CATASTALE: € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

[Tali conclusioni risultano avvalorate dal passaggio contenuto a pag. 59 della Circolare 2E secondo cui "Dal 1° gennaio 2014 tali previsioni agevolative (ci si riferisce a quelle inerenti i trasferimenti posti in essere nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione o di urbanizzazione n.d.r.) non trovano applicazione in relazione agli atti riconducibili nell'ambito dell'art. 1 della Tariffa allegata al T.U.R.". Con la conseguenza che solo tutte le volte in cui gli effetti della convenzione siano diversi da quelli traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento le precedenti agevolazioni continuano a trovare applicazione.]

Se, al contrario, potessimo verificare che la fattispecie convenzionale sia effettivamente di natura gratuita:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00
IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE
IMPOSTA CATASTALE: ESENTE
MUI: € 230,00
TASSA TRAS.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

RESTANO IN VIGORE

a) Le agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale e delle relative pertinenze.

IMPOSTA DI REGISTRO: 2%
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 50,00
IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

Precisazioni:
1) Le agevolazioni in materia di imposta di registro competono esclusivamente alle unità immobiliari ricomprese nella categoria catastale "A", con esclusione delle categorie A1 - A8 - A9 - A10, e ai soggetti acquirenti che siano in possesso dei requisiti previsti dalla specifica normativa in materia. resta irrilevante il ricorso - o meno - dei requisiti "non di lusso" previsti dal d.m. 2 agosto 1969 (a tali requisiti, e solo a questi, occorre aver riguardo nel caso di atto soggetto ad I.V.A. rispetto al

quale, al contrario, resta irrilevante la categoria catastale di appartenenza con l'ovvia esclusione della sola categoria A10).
2) Le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura fissa di € 50,00, sia in caso di agevolazione che in mancanza di agevolazione. Ciò fa sì che, in caso di recupero della maggiore imposta dipendente dalla decadenza dalle agevolazioni, ciò che dovrà essere corrisposto è solo la differenza dal 2% al 9% di imposta ordinaria, oltre al 30% di tale differenza quale penale e oltre agli interessi dovuti dal giorno della avvenuta decadenza al giorno dell'avvenuto pagamento di quanto dovuto. Si ricordi che, in sede di agevolazione "prima casa" richiesta in materia donativa o successoria, le imposte ipotecarie e catastali dovute in misura fissa ammontano ad € 200,00 per ciascuna di esse.
3) L'agevolazione è espressamente estesa, dalla Circolare 2E, all'acquisto di unità immobiliare contigua a quella già in proprietà in funzione dell'ampliamento di quest'ultima, nonché al caso di acquisto di due unità immobiliari contigue destinate a costituire, in dipendenza dell'acquisto e della successiva fusione, un unico corpo destinato ad abitazione civile. Tale estensione dell'agevolazione è consentita alla sola condizione che dalla fusione della vecchia proprietà con il nuovo acquisto o dalla fusione delle due unità immobiliari contemporaneamente acquistate con le agevolazioni, venga a risultare un'unica unità immobiliare la cui categoria catastale, da attribuire in forza della fusione catastale, sia diversa dalla A1 - A8 - A9 - A10. Ciò implica che nella dichiarazione dei requisiti in atto venga aggiunta anche la dichiarazione con la quale si attesti che l'unità immobiliare che verrà a risultare dalla fusione avrà categoria catastale diversa dalla A1 - A8 - A9 - A10.

b) Le esenzioni da imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonchè l'esenzione da bolli, tasse di trascrizione e tributi speciali, in caso di cessioni tra coniugi e/o a favore di figli in sede di accordi patrimoniali raggiunti in sede di separazione o di divorzio.

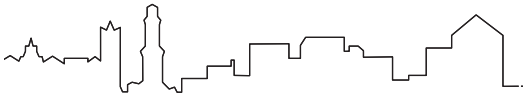
c) Provvedimenti di espropriazione immobiliare per pubblica utilità e trasferimenti coattivi.

IMPOSTA DI REGISTRO: ESENTE
IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE
IMPOSTA CATASTALE: ESENTE
MUI: € 230,00
TASSA DI TRAS.: € 35,00
VOLTURA: € 90,00

d) Agevolazioni in materia di PPC e di acquirente IAP (art. 2, comma 4-bis d.l. 30.12.2009 n. 194 conv. in l. 26 febbraio 2010 n. 25).

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 200,00
IMPOSTA CATASTALE: 1% NO BOLLO
TASSA DI TRAS.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

Precisazioni:
L'agevolazione per la P.P.C. è divenuta, a seguito della legge 13 dicembre 2010 n. 220 disciplina fiscale a regime; il terreno acquistato non potrà essere alienato, pena la decadenza dalle agevolazioni godute, per cinque anni successivi all'atto di acquisto; analoga decadenza si applica qualora l'acquirente cessi di essere coltivatore diretto o cessi di essere IAP.



e) Agevolazioni in materia di mediazione civile e commerciale.

IMPOSTA DI REGISTRO: ESENTE FINO AL LIMITE DI VALORE DI € 50.000,00 (l'imposta è dovuta per la parte eccedente)
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00
IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00
NO MUI
NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

f) Agevolazioni in materia di conciliazione giudiziale.

g) Agevolazioni in materia di fondi immobiliari chiusi.

Sono sottratti al regime I.V.A. ed equiparati agli atti di conferimento di aziende
IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 200,00
IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 200,00
MUI: € 230,00
TASSA DI TRAS.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

h) Agevolazioni in materia di trasferimenti gratuiti nell'ambito di operazioni di riorganizzazione tra enti appartenenti alla medesima struttura organizzativa.

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 200,00
IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 200,00
MUI: € 230,00
TASSA DI TRAS.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

i) Agevolazioni per la partecipazione a milano expo 2015. (Atti, transazioni, operazioni finanziarie, relativi a terreni, aree fabbricabili, fabbricati, necessari all'organizzazione dell'EXPO MILANO 2015).

IMPOSTA DI REGISTRO: ESENTE
IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE
IMPOSTA CATASTALE: ESENTE
NO MUI
NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

V. LA QUALIFICA DI IMPRESA COSTRUTTRICE

Per "impresa costruttrice" si intende quella che ha realizzato il fabbricato, o in proprio, oppure attraverso il ricorso ad imprese appaltatrici dei lavori, oppure ha effettuato sul fabbricato interventi

di recupero tra quelli a tal fine indicati dall'articolo 3, comma 1, lettere c) - d) - f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
La qualifica di "impresa costruttrice" si trasmette, in caso di conferimento dell'immobile in società, alla società conferitaria (e lo stesso accade in caso di operazioni di fusione o scissione con immobili). Si ricordi che la qualifica di "impresa costruttrice" viene a perdersi in capo alla stessa quando l'immobile realizzato fa il suo primo ingresso sul mercato delle vendite. Cosicché un eventuale successivo riacquisto, da parte dell'impresa costruttrice del bene da essa costruito, ma già precedentemente venduto a terzi, non ripropone in capo alla stessa la qualifica di "impresa costruttrice".

VI. RIVALUTAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI

La legge 27 dicembre 2013 n. 147 ha rideterminato l'apertura dei termini per la rivalutazione dei terreni ai fini delle plusvalenze dovute:
- la valutazione va fatta per i terreni posseduti alla data del primo gennaio 2014;
- la perizia deve essere effettuata entro la data del 30 giugno 2014;
- pagamento dell'imposta sostitutiva (anche mediante rateizzazione in tre rate annuali di pari importo, di cui la prima a partire dalla data 30 giugno 2014) pari al 4%.

Se il valore determinato dalla perizia fosse superiore all'effettivo prezzo di cessione, le imposte saranno dovute, non sul prezzo di cessione, ma sul valore determinato dalla perizia ai fini della rivalutazione, ma in tal caso il venditore corre il rischio di perdere le agevolazioni determinate dalla effettuata rivalutazione. Sicché, di fatto, il prezzo dovrà essere conguagliato al valore di perizia o più alto di esso.

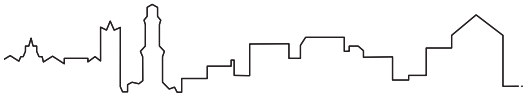
VII. LA RINUNCIA A DIRITTI REALI SU BENI IMMOBILI

1 Caso - Rinuncia traslativa a titolo oneroso
Si applica l'articolo 1) della tariffa annessa al t.u.r. d.p.r. 131/86: le aliquote dovute sono del 2% - del 9% o del 12% a seconda dei casi.
2 Caso - Rinuncia traslativa a titolo gratuito
3 Caso - Rinuncia abdicativa
In entrambi i casi 2) e 3) si applica la disciplina propria delle imposte di donazione e successione.

VIII. FORMALITÀ CONSEGUENTI

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E/2014 ha fatto rientrare negli atti e formalità conseguenti nei quali dunque risultano assorbiti i criteri che determinano l'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50,00, nonché i criteri di esenzione da MUI, tassa di trascrizione e voltura, i seguenti atti:

A) NOTE DI TRASCRIZIONE/VOLTURA IN RETTIFICA (in relazione a formalità già espletate con le nuove regole introdotte a partire dal 1° gennaio 2014)
IMPOSTA IPOTECARIA: € 50,00
IMPOSTA CATASTALE: NO NO MUI



NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

B) ATTO DI RETTIFICA PURA (che non comprenda integrazioni) SIA UNILATERALE CHE BILATERALE DI MERE OMISSIONI OD ERRORI MATERIALI
IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 50,00 (solo se atto soggetto a trascrizione - va pagata in Conservatoria)
IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 50,00 (solo se l'atto necessita di voltura - va pagata all'Agenzia delle Entrate)
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

C) ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE
IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00
IMPOSTA IPOTECARIA FISSA € 50,00 (in
Conservatoria)
IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 50,00 (solo se l'atto necessita di voltura - va pagata all'Agenzia delle Entrate)
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

D) ATTO DI CONFERMA DI NULLITA' URBANISTICA
IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00
IMPOSTA IPOTECARIA FISSA € 50,00 (in
Conservatoria)
IMPOSTA CATASTALE: NON DOVUTA NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

NOVITÀ IN TEMA DI AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA".

L'art. 1, c. 116, L. n. 207/2024 (c.d. Legge di Bilancio 2025) ha previsto una significativa novità in materia di agevolazione "prima casa", stabilendo che, a partire dall'1/1/2025, chi acquista la "prima casa" essendo ancora titolare, al momento del rogito notarile, di un immobile (ovunque situato sul territorio nazionale) già acquistato col beneficio "prima casa", avrà 2 anni di tempo (in luogo del precedente termine di 1 anno) per alienare la vecchia "prima casa", senza perdere il beneficio sul nuovo acquisto.

1. In cosa consiste l'agevolazione "prima casa".

L'agevolazione "prima casa" consiste in una riduzione delle imposte indirette (registro o IVA) dovute relativamente agli atti di trasferimento delle abitazioni (con esclusione degli immobili in categoria catastale A/1, A/8 e A/9) e delle loro pertinenze (in relazione a queste, il beneficio fiscale può trovare applicazione limitatamente alle pertinenze accatastate come C/2, C/6 o C/7, nei limiti di un'unità per ciascuna delle suddette categorie). Tale agevolazione consiste:

a) nell'applicare l'imposta di registro al 2% (in luogo del 9%) (con un minimo di € 1.000) e le imposte ipotecaria e catastale in misura pari a € 50 ciascuna, per gli atti a titolo oneroso traslativi della proprietà o di diritti reali immobiliari soggetti ad imposta di registro;
b) nell'applicare l'IVA al 4% (in luogo del 10%/22%) e l'imposta di registro, le imposte ipotecaria e catastale, in misura pari a € 200 ciascuna (totale pari a € 600), per gli a titolo oneroso traslativi della proprietà o di diritti reali immobiliari imponibili IVA,
c) nell'applicare le imposte ipotecaria e catastale in misura pari a € 200 ciascuna (totale pari a € 400), oltre alle imposte sulle successioni e donazioni in misura ordinaria, ove dovute per legge, per gli atti a titolo gratuito, mortis causa o inter vivos, traslativi della proprietà o di diritti reali immobiliari.

2. I requisiti "prima casa".

Le agevolazioni fiscali sopra esposte sono applicabili esclusivamente nei confronti degli acquisti di immobili abitativi e loro pertinenze effettuati da persone fisiche, in presenza degli specifici requisiti stabiliti dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131/86, di seguito indicati:

1. l'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilirà, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e ha risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno 5 anni, se l'immobile è ubicato nel Comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento (la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto);

2. nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
3. nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa". Tale condizione, a partire dall'1/1/2016, può non essere soddisfatta al momento dell'atto, purché l'acquirente alieni la vecchia "prima casa" entro 2 anni dal nuovo acquisto agevolato.

3. La modifica apportata dalla Legge di Bilancio 2025 all'agevolazione "prima casa".

Con la novità introdotta dalla Legge di Bilancio 2025, a partire dall'1/1/2025, l'acquirente che risulti già titolare, anche per quote, del diritto di proprietà, nuda proprietà, uso, usufrutto o abitazione, su altra casa di abitazione acquistata da lui o dal suo coniuge fruendo dell'agevolazione "prima casa", e che abbia successivamente acquistato una "seconda casa" usufruendo, anche per quest'ultima, dell'agevolazione "prima casa", ha 2 anni di tempo, rispetto al precedente termine di 1 anno, per alienare l'abitazione precedentemente acquistata col beneficio "prima casa".
In caso di mancata alienazione della "vecchia" prima casa entro il termine dei 2 anni, si verifica la decadenza dal beneficio concesso in relazione alla "seconda casa" acquistata con l'agevolazione "prima casa".
Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate (risposta n. 228/2021), l'alienazione nel termine dei 2 anni è efficace sia se realizzata a titolo oneroso sia a titolo gratuito (ad es., donazione).
Si segnala che la modifica normativa apportata dalla citata Legge di Bilancio 2025 non riguarda, invece, il termine di 1 anno, che quindi è rimasto invariato, previsto da altre disposizioni normative in tema di "prima casa" e, in particolare:

1) dalle norme per godere, in sede di acquisto di una "prima casa", del credito di imposta (secondo la normativa vigente, infatti, ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro 1 anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'agevolazione "prima casa", un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni per usufruire dell'agevolazione "prima casa", è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato); e
2) dalle norme per evitare la decadenza dal beneficio goduto in caso di alienazione infraquinquennale di una casa acquistata con l'agevolazione "prima casa" (secondo la normativa vigente, infatti, la decadenza dall'agevolazione "prima casa" in caso di rivendita prima del compimento del quinquennio non si applica nel caso in cui il contribuente, entro 1 anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale).

4. Abrogazione dell'agevolazione "prima casa" per i soggetti under 36.

Si evidenzia che, a partire dall'1/1/2025, non sono più applicabili le speciali agevolazioni "prima casa" under 36, di cui all'art. 64, c. 6, del D.L. n. 73/2021, prorogate più volte, fino agli atti stipulati entro il 31/12/2024, qualora fosse stato stipulato e registrato un preliminare entro il 31/12/2023.

L'agevolazione "prima casa" per gli under 36 consisteva:

- nell'esenzione dalle imposte d'atto (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale) e, per gli atti imponibili ad IVA, nell'attribuzione di un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto dell'immobile;
- nell'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione degli immobili agevolati.

Pertanto, i soggetti under 36 con ISEE non superiore a € 40.000 non potranno accedere all'agevolazione "potenziata", ferma restando la possibilità di godere dell'agevolazione "prima casa" ordinaria.

Si ricorda, invece, che i soggetti di età inferiore a 36 anni con ISEE non superiore a € 40.000,00 restano destinatari "privilegiati" del Fondo di garanzia "prima casa". Infatti, la proroga del regime speciale del Fondo al 31/12/2027 consente loro di beneficiare ancora per 3 anni della garanzia dello Stato all'80% (anziché al 50%) per l'acquisto dell'abitazione, se richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo dell'immobile (comprensivo di oneri accessori).

NUOVE REGOLE PER L'IMPOSTA DI REGISTRO E LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI PRELIMINARI IMMOBILIARI

Dall'1/1/2025 sono state introdotte alcune importanti regole in tema di imposta di registro, applicabili ai trasferimenti immobiliari ed alle registrazioni dei contratti preliminari aventi ad oggetto beni immobili. Le nuove disposizioni di seguito sintetizzate si applicheranno agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate o presentate per la registrazione a partire dall'1/1/2025, nonché alle successioni aperte ed agli atti a titolo gratuito stipulati a partire dall'1/1/2025.

1. Base imponibile dell'imposta di registro per le cessioni di immobili abitativi e relative pertinenze.

A partire dall'1/1/2025, in relazione agli atti di cessione degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze, la base imponibile cui applicare l'imposta di registro è sempre determinata secondo la regola del c.d. "prezzo-valore", in deroga al principio generale previsto per gli immobili della base imponibile uguale al "valore venale in comune commercio".
La regola del "prezzo-valore" è stata introdotta con l'art. 1, c. 497, L. n. 266/2005 e prevede la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo effettivamente pagato, a condizione che tale corrispettivo sia indicato nell'atto ("prezzo" indicato nell'atto / "valore" catastale su cui si applica l'imposta di registro). Tale meccanismo di tassazione è ammesso esclusivamente per i trasferimenti, da chiunque effettuati, di immobili ad uso abitativo (e relative pertinenze), acquistati da persone fisiche "private", con esclusione dei trasferimenti di immobili imponibili IVA.
Fino al 31/12/2024, la regola del "prezzo-valore" trovava invece applicazione su base opzionale, con apposita scelta da indicare nell'atto notarile di trasferimento dell'immobile. Sul punto, l'Agenzia delle Entrate, aveva infatti a suo tempo chiarito che, in mancanza di tale richiesta espressa, non fosse possibile rendere tale dichiarazione in un atto integrativo successivo al negozio traslativo al fine di rimediare alla mancanza dell'opzione nell'atto originario, con conseguente obbligo di applicazione della regola generale della base imponibile uguale al "valore venale in comune commercio".
Invece, in relazione agli atti pubblici formati a partire dall'1/1/2025, al sussistere dei requisiti di legge, troverà applicazione la regola del "prezzo-valore" in modo automatico, senza che sia più necessario optare nel rogito notarile per tale specifica modalità di tassazione del trasferimento immobiliare.

2. La cessione di diritti edificatori: imposta di registro e altre imposte indirette.

I contratti di cessione di diritti edificatori, anche noti come contratti di "cessione di cubatura", vengono espressamente inclusi tra gli atti ai quali si applica l'imposta di registro

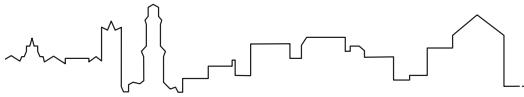
con aliquota proporzionale del 3%. Resta tuttavia fermo che, qualora la cessione di tali diritti sia posta in essere da parte di un soggetto passivo IVA, al sussistere di tutti gli altri requisiti previsti dalla normativa IVA, essa sarà soggetta a tale ultima imposta, con l'aliquota ordinaria del 22% e, conseguentemente, l'imposta di registro troverà applicazione nella misura fissa, pari a € 200.
Si ricorda che la cessione di cubatura è un negozio giuridico con il quale cui il proprietario di un fondo (cedente) distacca la facoltà di costruire su detto fondo e la trasferisce al proprietario di un altro terreno (cessionario).
La nuova normativa in vigore dall'1/1/2025 prevede inoltre che alle trascrizioni di contratti che trasferiscono diritti edificatori si applichino le imposte ipotecaria e catastale fisse, in misura pari a € 200 ciascuna.

3. Aliquota unica del registro per caparre e acconti prezzo nei "preliminari immobiliari".

A partire dall'1/1/2025, anche in un'ottica di semplificazione, viene unificata allo 0,5% l'aliquota dell'imposta di registro applicabile sulle somme corrisposte (o da corrispondere) a titolo di caparra o acconto prezzo in sede di registrazione dei contratti preliminari aventi ad oggetto beni immobili. Pertanto, viene soppressa la distinzione finora esistente nell'ambito dell'imposta di registro, con l'abrogazione dell'aliquota del 3% dovuta fino al 31/12/2024 sulle somme corrisposte (o da corrispondere) a titolo di acconto prezzo nell'ambito dei contratti "preliminari immobiliari".
Nulla cambia, invece, per le cessioni di immobili effettuate in regime di imponibilità IVA (come, ad es., le vendite di fabbricati di "nuova costruzione" poste in essere dalle imprese costruttrici): in tal caso, infatti, le caparre confirmatorie continueranno a scontare l'aliquota dell'imposta di registro dello 0,5% (fermo restando quanto chiarito nel successivo paragrafo 4), mentre gli acconti prezzo non sconteranno alcuna imposta di registro variabile, trattandosi di somme da assoggettare esclusivamente ad IVA.

4. Limiti all'imposta di registro dovuta in sede di registrazione del contratto "preliminare immobiliare".

Secondo quanto stabilito dalle nuove disposizioni normative in vigore dall'1/1/2025, l'imposta di registro variabile, dovuta su caparre e acconti prezzo previsti nel contratto preliminare immobiliare, non può mai superare l'imposta di registro definitiva dovuta in sede di contratto definitivo di trasferimento del bene immobile.
ESEMPIO 1 – Contratto preliminare di compravendita di immobile abitativo soggetto ad IVA, con prezzo di vendita pari a € 250.000, acquistato da soggetto avente diritto all'agevolazione "prima casa", con corresponsione di una caparra confirmatoria pari a € 50.000:
- imposta di registro dovuta in sede di registrazione del contratto definitivo: € 200;
- imposta di registro teorica dovuta in sede di registrazione del contratto preliminare: € 200 in misura fissa + 0,5% x € 50.000 di caparra = € 250 che tuttavia risultano



dovuti solo in misura pari a € 200, in considerazione dell'imposta di registro complessivamente dovuta in fase di registrazione del contratto definitivo, pari a € 200 (trattandosi di cessione di immobile soggetta ad IVA).

Resta fermo il meccanismo di scomputo/recupero dell'imposta di registro variabile (cioè, quella dello 0,5%) sull'imposta di registro complessivamente dovuta in sede di contratto definitivo di trasferimento del bene immobile.

ESEMPIO 2 – Contratto preliminare di compravendita di immobile abitativo, con prezzo di vendita pari a € 250.000 e valore catastale dell'immobile pari a € 130.000, acquistato da soggetto privato avente diritto all'agevolazione "prima casa", con corresponsione di una caparra confirmatoria pari a € 30.000:

- imposta di registro dovuta in sede di registrazione del contratto preliminare: € 200 in misura fissa + 0,5% x € 30.000 di caparra = € 150;
- imposta di registro dovuta in sede di registrazione del contratto definitivo: € 2.600 – € 150 di imposta di registro variabile corrisposta in sede di contratto preliminare = € 2.450.

Infine, come precisato dall'Agenzia delle Entrate (v. circ. n. 18/E/2013), trattandosi di due pattuizioni autonome, si ricorda che, in aggiunta all'imposta di registro variabile dovuta su caparre e/o acconti prezzo, restano sempre dovute in fase di registrazione del contratto preliminare di compravendita immobiliare anche:

- l'imposta di registro fissa di € 200 (indipendentemente dal prezzo della compravendita);
- l'imposta di bollo, nella misura di € 16 ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe.

5. Tabella riepilogativa dell'imposta di registro dovuta in fase di registrazione del contratto preliminare avente ad oggetto immobili.

A seguito delle novità introdotte, si riepiloga nella seguente tabella l'imposta di registro dovuta, a partire dall'1/1/2025, in fase di registrazione del contratto preliminare avente ad oggetto immobili:

TIPOLOGIA DI CONTRATTO PRELIMINARE	IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA
Contratto preliminare senza corresponsione di somme a titolo di caparra o acconto	€ 200 a titolo di imposta fissa
Contratto preliminare con corresponsione di caparra confirmatoria	€ 200 a titolo di imposta fissa + 0,5% di imposta variabile sull'importo della caparra (con il limite dell'imposta di registro massima dovuta in sede di atto definitivo)
Contratto preliminare con corresponsione di acconto prezzo	€ 200 + 0,5% sull'ammontare dell'acconto (in caso di cessione fuori campo IVA o esente da IVA) oppure € 200 su acconto soggetto ad IVA
Contratto preliminare con corresponsione di caparra e di acconto prezzo	€ 200 + 0,5% sull'ammontare della caparra + 0,5% sull'ammontare dell'acconto (in caso di cessione fuori campo IVA o esente da IVA) (con il limite dell'imposta di registro massima dovuta in sede di atto definitivo) oppure € 200 su acconto soggetto ad IVA

PROSPETTI RIEPILOGATIVI DELLE PRINCIPALI IMPOSTE INDIRETTE (IVA/REGISTRO/IPO-CATASTALI) DOVUTE PER I PIÙ FREQUENTI ATTI IMMOBILIARI

1. VENDITE DI FABBRICATI ABITATIVI E RELATIVE PERTINENZE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI

a) Vendita di fabbricato abitativo e/o relative pertinenze nei confronti di persona fisica con requisiti "prima casa".

IMPOSTA DI REGISTRO	2% sul valore catastale (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

b) Vendita di fabbricato abitativo e/o relative pertinenze nei confronti di persona fisica

IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul valore catastale (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

c) Vendita di fabbricato abitativo e/o relative pertinenze nei confronti di soggetto IVA

IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul prezzo dichiarato in atto notarile* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*

d) Permuta di fabbricato abitativo e/o relative pertinenze tra persone fisiche

IMPOSTA DI REGISTRO	2% (in caso di prima casa)/9% sul valore catastale* (con un'imposta minima dovuta
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** la base imponibile per le permute immobiliari tra persone fisiche è costituita "dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggior imposta"*

e) Permuta di fabbricato non abitativo e/o relative pertinenze tra persone fisiche

IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul valore catastale* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** la base imponibile per le permute immobiliari tra persone fisiche è costituita "dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggior imposta"*

2. VENDITE DI FABBRICATI NON ABITATIVI E RELATIVE PERTINENZE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI

a) Vendita di fabbricato non abitativo e/o relative pertinenze nei confronti di persona fisica o di soggetto IVA

IMPOSTA DI REGISTRO	*9% sul prezzo dichiarato in atto notarile* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)*
IMPOSTA IPOTECARIA	*€ 50*
IMPOSTA CATASTALE	*€ 50*

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*

3. VENDITE DI FABBRICATI ABITATIVI E RELATIVE PERTINENZE DA PARTE DI SOGGETTI IVA

a) Vendita di fabbricato abitativo non di lusso e/o relative pertinenze effettuata dal "costruttore"[1] o dal "ristrutturatore pesante"[2] del fabbricato entro i 5 anni dalla fine lavori e acquirente persona fisica con requisiti "prima casa"

IVA	4% prezzo dichiarato in atto notarile (IVA obbligatoria)
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	€ 200

[1] Si definisce "costruttore", ai fini IVA, l'impresa che, con organizzazione e mezzi propri ovvero mediante appalto dei lavori a terzi, abbia effettivamente edificato il fabbricato oggetto di cessione.

[2] Si definisce "ristrutturatore pesante", ai fini IVA, l'impresa che, con organizzazione e mezzi propri ovvero mediante appalto dei lavori a terzi, abbia effettivamente realizzato, sul fabbricato oggetto di cessione, gli interventi edilizi di cui all'art. 3, c. 1, lett. c) (restauro e risanamento conservativo), d) (ristrutturazione edilizia) o f) (ristrutturazione urbanistica) del d.P.R. n. 380/2001.

b) Vendita di fabbricato abitativo non di lusso e/o relative pertinenze effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato entro i 5 anni dalla fine lavori

IVA	10% prezzo dichiarato in atto notarile (IVA obbligatoria)
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	€ 200

c) Vendita di fabbricato abitativo di lusso effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato entro i 5 anni dalla fine lavori

IVA	22% prezzo dichiarato in atto notarile (IVA obbligatoria)
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	€ 200

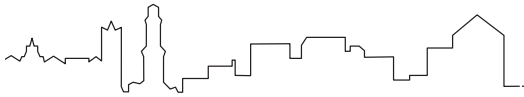
d) Vendita di fabbricato abitativo e/o relative pertinenze effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre i 5 anni dalla fine lavori con opzione per l'IVA nei confronti di persona fisica con requisiti "prima casa"

IVA	4% prezzo dichiarato in atto notarile
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	€ 200

e) Vendita di fabbricato abitativo e/o relative pertinenze effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre i 5 anni dalla fine dei lavori con opzione per l'IVA

IVA	10% prezzo dichiarato in atto notarile *
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	€ 200

** in caso di acquirente soggetto passivo IVA la fattura di vendita dell'immobile va emessa applicando il regime del REVERSE CHARGE*



f) Vendita di fabbricato abitativo di lusso effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre i 5 anni dalla fine lavori con opzione per l'IVA

IVA	22% prezzo dichiarato in atto notarile *
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	€ 200

** in caso di acquirente soggetto passivo IVA la fattura di vendita dell'immobile va emessa applicando il regime del REVERSE CHARGE*

g) Vendita di fabbricato abitativo e/o relative pertinenze effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre i 5 anni dalla fine lavori senza opzione per l'IVA nei confronti di persona fisica con requisiti "prima casa"

IVA	Esente IVA
IMPOSTA DI REGISTRO	2% sul valore catastale (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

h) Vendita di fabbricato abitativo e/o relative pertinenze effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre i 5 anni dalla fine lavori senza opzione per l'IVA nei confronti di persona fisica

IVA	Esente IVA
IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul valore catastale (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

i) Vendita di fabbricato abitativo e/o relative pertinenze effettuata da soggetto IVA diverso dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato nei confronti di persona fisica con requisiti "prima casa"

IVA	Esente IVA
IMPOSTA DI REGISTRO	2% sul valore catastale (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

j) Vendita di fabbricato abitativo e/o relative pertinenze effettuata da soggetto IVA diverso dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato nei confronti di persona fisica

IVA	Esente IVA
IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul valore catastale (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

k) Vendita di fabbricato abitativo e/o relative pertinenze effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre i 5 anni dalla fine lavori senza opzione per l'IVA nei confronti di soggetto IVA

IVA	Esente IVA
IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul prezzo dichiarato parti in atto notarile* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio.*

l) Vendita di fabbricato abitativo e/o relative pertinenze effettuata da soggetto IVA diverso dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato nei confronti di soggetto IVA

IVA	Esente IVA
IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul prezzo dichiarato in atto notarile* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio.*

4. VENDITE DI FABBRICATI NON ABITATIVI E RELATIVE PERTINENZE DA PARTE DI SOGGETTI IVA

a) Vendita di fabbricato non abitativo e/o relative pertinenze effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) o da soggetto IVA diverso dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato entro i 5 anni dalla fine lavori

IVA	22% prezzo dichiarato in atto notarile (IVA obbligatoria)
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul prezzo dichiarato in atto notarile
IMPOSTA CATASTALE	1% sul prezzo dichiarato in atto notarile

b) Vendita di fabbricato non abitativo e/o relative pertinenze facente parte di edificio Tupini e assimilati[3] effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) del fabbricato entro i 5 anni dalla fine lavori

IVA	10% prezzo dichiarato in atto notarile (IVA obbligatoria)
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul prezzo dichiarato in atto notarile
IMPOSTA CATASTALE	1% sul prezzo dichiarato in atto notarile

c) Vendita di fabbricato non abitativo e/o relative pertinenze effettuata dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato entro i 5 anni dalla fine lavori

IVA	10% prezzo dichiarato in atto notarile (IVA obbligatoria)
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul prezzo dichiarato in atto notarile
IMPOSTA CATASTALE	1% sul prezzo dichiarato in atto notarile

[3] Si tratta di fabbricati non di lusso, anche comprendenti uffici e negozi, che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti, previsti dalla L. n. 408/1949 (c.d. "legge Tupini"): 1) più del 50% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere destinata a uso abitativo e non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere destinata a uffici o negozi (inclusi i laboratori, le botteghe e le officine artigiane.

d) Vendita di fabbricato non abitativo e/o relative pertinenze effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) o da soggetto IVA diverso dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre i 5 anni dalla fine lavori con opzione per l'IVA

IVA	22% prezzo dichiarato in atto notarile (IVA opzionale)*
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul prezzo dichiarato in atto notarile
IMPOSTA CATASTALE	1% sul prezzo dichiarato in atto notarile

** in caso di acquirente soggetto passivo IVA la fattura di vendita dell'immobile va emessa applicando il regime del REVERSE CHARGE*

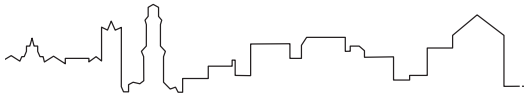
a) Vendita di fabbricato non abitativo e/o relative pertinenze facente parte di edificio Tupini e assimilati (v. nota 3) effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) del fabbricato oltre i 5 anni dalla fine lavori con opzione per l'IVA

IVA	10% sul prezzo dichiarato in atto notarile (IVA opzionale)*
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul prezzo dichiarato in atto notarile
IMPOSTA CATASTALE	1% sul prezzo dichiarato in atto notarile

** in caso di acquirente soggetto passivo IVA la fattura di vendita dell'immobile va emessa applicando il regime del REVERSE CHARGE*

b) Vendita di fabbricato non abitativo e/o relative pertinenze effettuata dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre i 5 anni dalla fine lavori con opzione per l'IVA
** in caso di acquirente soggetto passivo IVA la fattura di vendita dell'immobile va emessa applicando il regime del REVERSE CHARGE*

IVA	10% sul prezzo dichiarato in atto notarile (IVA opzionale)*
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul prezzo dichiarato in atto notarile
IMPOSTA CATASTALE	1% sul prezzo dichiarato in atto notarile



c) Vendita di fabbricato non abitativo e/o relative pertinenze effettuata dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre i 5 anni dalla fine lavori senza opzione per l'IVA

IVA	Esente IVA
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul prezzo dichiarato in atto notarile
IMPOSTA CATASTALE	1% sul prezzo dichiarato in atto notarile

d) Vendita di fabbricato non abitativo e/o relative pertinenze effettuata da soggetto IVA diverso dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato senza opzione per l'IVA

IVA	Esente IVA
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul prezzo dichiarato in atto notarile
IMPOSTA CATASTALE	1% sul prezzo dichiarato in atto notarile

e) Vendita di fabbricato non abitativo e/o relative pertinenze effettuata da soggetto IVA diverso dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato con opzione per l'IVA

IVA	22% sul prezzo dichiarato in atto notarile (IVA opzionale)*
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul prezzo dichiarato in atto notarile
IMPOSTA CATASTALE	1% sul prezzo dichiarato in atto notarile

** in caso di acquirente soggetto passivo IVA la fattura di vendita dell'immobile va emessa applicando il regime del REVERSE CHARGE*

5. VENDITE DI TERRENI DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI

a) Vendita di terreno non agricolo e non edificabile

IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul prezzo dichiarato in atto notarile* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio.*

b) Vendita di terreno agricolo in presenza delle condizioni per l'applicazione delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina

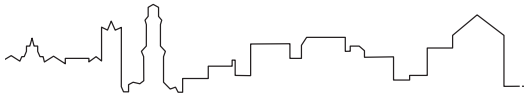
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	1% sul prezzo dichiarato in atto notarile*

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio.*

c) Vendita di terreno agricolo nei confronti di acquirente diverso da IAP (imprenditore agricolo professionale) o CD (coltivatore diretto) o nei confronti di IAP o CD non iscritto nella relativa gestione assistenziale e previdenziale

IMPOSTA DI REGISTRO	15% sul prezzo dichiarato in atto notarile* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio.*



d) Vendita di terreno edificabile

IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul prezzo dichiarato in atto notarile* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio.*

6. VENDITE DI TERRENI DA PARTE DI SOGGETTI IVA

a) Vendita di terreno non agricolo e non edificabile

IVA	Fuori campo IVA
IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul prezzo dichiarato in atto notarile* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio.*

b) Vendita di terreno agricolo in presenza delle condizioni per l'applicazione delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina

IVA	Fuori campo IVA
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	1% sul prezzo dichiarato in atto notarile*

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio.*

c) Vendita di terreno agricolo nei confronti di acquirente diverso da IAP (imprenditore agricolo professionale) o CD (coltivatore diretto) o nei confronti di IAP o CD non iscritto nella relativa gestione assistenziale e previdenziale

IVA	Fuori campo IVA
IMPOSTA DI REGISTRO	15% sul prezzo dichiarato in atto notarile* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio.*

d) Vendita di terreno edificabile

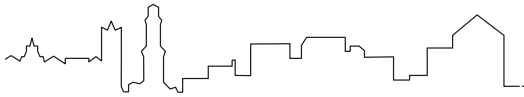
IVA	22% prezzo dichiarato in atto notarile
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	€ 200

7. CONFERIMENTI IN SOCIETÀ DI IMMOBILI E AZIENDE CON IMMOBILI E CESSIONI DI AZIENDE CON IMMOBILI.

a) Fabbricato abitativo e/o sue pertinenze conferito da privato

IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul valore di conferimento dichiarato in atto notarile* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*



b) Fabbricato destinato specificamente all'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e non suscettibile di altra destinazione senza radicale trasformazione o aree destinate ad essere utilizzate per la costruzione del suddetto fabbricato o di loro pertinenze, purché ultimati entro 5 anni dal conferimento

IMPOSTA DI REGISTRO	4% sul valore del conferimento* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul valore di conferimento*
IMPOSTA CATASTALE	1% sul valore di conferimento*

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*

c) Fabbricato abitativo e/o sue pertinenze conferito dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato entro i 5 anni dalla fine lavori

IVA	10% (22% se immobile di lusso) sul valore di conferimento (IVA obbligatoria)
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	€ 200

d) Fabbricato abitativo e/o sue pertinenze conferito dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre i 5 anni dalla fine lavori con opzione per l'IVA

IVA	10% (22% se immobile di lusso) sul valore di conferimento (IVA opzionale)*
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	€ 200

** in caso di conferitario soggetto passivo IVA la fattura di vendita dell'immobile va emessa applicando il regime del REVERSE CHARGE*

e) Fabbricato abitativo e/o sue pertinenze conferito dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre i 5 anni dalla fine lavori senza opzione per l'IVA

IVA	Esente
IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul valore di conferimento* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*

f) Fabbricato abitativo e/o sue pertinenze conferito da soggetto IVA diverso dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato

IVA	Esente
IMPOSTA DI REGISTRO	9% sul valore di conferimento* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*

g) Fabbricato non abitativo e/o sue pertinenze conferito dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato entro 5 anni dalla fine lavori

IVA	10% (per il "costruttore", 10% solo se edificio Tupini, diversamente 22%) sul valore di conferimento (IVA obbligatoria)
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul valore di conferimento
IMPOSTA CATASTALE	1% sul valore di conferimento

h) Fabbricato non abitativo e/o sue pertinenze conferito dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre 5 anni dalla fine lavori con opzione per l'IVA

IVA	10% (per il "costruttore", 10% solo se fabbricato Tupini, diversamente 22%) sul valore di conferimento (IVA opzionale)*
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul valore di conferimento
IMPOSTA CATASTALE	1% sul valore di conferimento

** in caso di conferitario soggetto passivo IVA la fattura di vendita dell'immobile va emessa applicando il regime del REVERSE CHARGE*

i) Fabbricato non abitativo e/o sue pertinenze conferito dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato oltre 5 anni dalla fine lavori senza opzione per l'IVA

IVA	Esente
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul valore di conferimento*
IMPOSTA CATASTALE	1% sul valore di conferimento*

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*

j) Fabbricato non abitativo e/o sue pertinenze, conferito da soggetto IVA diverso dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato senza opzione per l'IVA

IVA	Esente
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul valore di conferimento*
IMPOSTA CATASTALE	1% sul valore di conferimento*

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*

k) Fabbricato non abitativo e/o sue pertinenze, conferito da soggetto IVA diverso dal "costruttore" (v. nota 1) o dal "ristrutturatore pesante" (v. nota 2) del fabbricato con opzione per l'IVA

IVA	22%*
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	3% sul valore di conferimento**
IMPOSTA CATASTALE	1% sul valore di conferimento**

** in caso di acquirente soggetto passivo IVA la fattura di vendita dell'immobile va emessa applicando il regime del REVERSE CHARGE*
*** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*

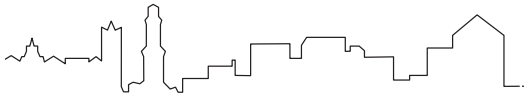
l) Terreni agricoli e relative pertinenze conferiti da privato o da soggetto IVA a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

IVA	Escluso
IMPOSTA DI REGISTRO	15% sul valore di conferimento dichiarato in atto notarile* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*

m) Conferimento azienda comprendente beni immobili

IVA	Escluso
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	€ 200



n) Cessione d'azienda comprendente fabbricati

IVA	Escluso
IMPOSTA DI REGISTRO	9% sulla parte di corrispettivo di cessione d'azienda riferibile agli immobili* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*

o) Cessione d'azienda comprendente terreni, effettuata verso soggetti diversi da IAP (imprenditore agricolo professionale) o CD (coltivatore diretto) o nei confronti di IAP o CD non iscritto nella relativa gestione assistenziale e previdenziale

IVA	Escluso
IMPOSTA DI REGISTRO	15% sulla parte di corrispettivo di cessione d'azienda riferibile agli immobili* (con un'imposta minima dovuta pari a € 1.000)
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 50
IMPOSTA CATASTALE	€ 50

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*

p) Cessione d'azienda comprendente terreni, effettata in presenza delle condizioni per l'applicazione delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina

IVA	Escluso
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	1% sul prezzo dichiarato in atto notarile*

** per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio*

8. IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE IN CASO DI SUCCESSIONE E DONAZIONE DI IMMOBILI

a) Successione o donazione di bene immobile o di diritto reale immobiliare

IMPOSTA DI REGISTRO	Non dovuta
IMPOSTA IPOTECARIA	2% sul valore catastale dell'immobile
IMPOSTA CATASTALE	1% sul valore catastale dell'immobile

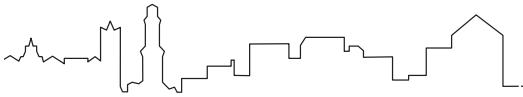
b) Successione o donazione di bene immobile o di diritto reale immobiliare con sussistenza requisiti "prima casa" in capo al beneficiario della successione/donazione

IMPOSTA DI REGISTRO	Non dovuta
IMPOSTA IPOTECARIA	€ 200
IMPOSTA CATASTALE	€ 200

*c) Donazione di terreni e fabbricati di qualsiasi tipo a favore di enti pubblici o altri enti di cui all'art. 3 del D. Lgs. n. 346/1990**

IMPOSTA DI REGISTRO	Non dovuta
IMPOSTA IPOTECARIA	Non dovuta
IMPOSTA CATASTALE	Non dovuta

** in tale casistica anche l'imposta di donazione non è dovuta*



9. IMPOSTE DI SUCCESSIONE E DONAZIONE

Nella seguente tabella si riportano tutte le aliquote e le franchigie relative all'imposta di successione e donazione:

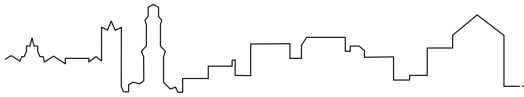
GRADO DI PARENTELA	ALIQUOTA D'IMPOSTA	FRANCHIGIA
Coniuge e parenti in linea retta	4%	€1.000.000 per ogni beneficiario
Fratelli e sorelle	6%	€100.000 per ogni beneficiario
Altri parenti fino al 4°	6%	Nessuna franchigia
Altri soggetti	8%	Nessuna franchigia
Persone con disabilità grave	Aliquota specifica in base al grado di parentela	€1.500.000 per ogni beneficiario

PLUSVALENZE DA IMMOBILI RIQUALIFICATI CON IL C.D. SUPERBONUS

L' art. 1, c. 64-66, della L. n. 213/2023 ha introdotto una nuova di ipotesi di plusvalenza immobiliare fiscalmente rilevante, riguardante i trasferimenti, posti in essere da parte persone fisiche "private" a partire dall'1/1/2024, di fabbricati che siano stati riqualificati mediante il *Superbonus* di cui all'articolo 119 del D.L. n. 34/2020, con esclusione dell'abitazione principale e degli immobili provenienti da successione.
La nuova casistica di plusvalenza non riguarda invece quei fabbricati che siano stati recuperati/riqualificati con agevolazioni fiscali diverse dal *Superbonus*, quali - ad esempio - il bonus ristrutturazioni 50%/36%, il bonus facciate 90%/60%, il bonus riqualificazione energetica 65%, il sismabonus nella versione ordinaria, ecc.

1. La novità normativa introdotta.

In base alla nuova normativa (artt. 67, c. 1, lett. b-bis) e 68, c. 1, del d.P.R. n. 917/86), costituiscono redditi diversi tassabili le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente, o gli altri aventi diritto, abbiano eseguito gli interventi agevolati dal *Superbonus*, che si siano conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione.
In base a quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate (circ. n. 13/2024), la nuova ipotesi di plusvalenza scatta anche se sono stati effettuati solo interventi *Superbonus* "trainanti" sulle parti comuni dell'edificio condominiale nel quale l'immobile oggetto di cessione è sito, nonostante quest'ultimo non sia stato interessato da alcun intervento *Superbonus* "trainato".
Le disposizioni in esame si applicano agli atti definitivi di trasferimento posti in essere a decorrere dall'1/1/2024. Inoltre, va evidenziato che il presupposto applicativo della nuova plusvalenza nasce sia nel caso in cui l'agevolazione del *Superbonus* sia stata fruita in dichiarazione dei redditi (detrazione fiscale), sia nel caso in cui si sia optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura di cui all'art. 121 del D.L. n. 34/2020.
Ulteriormente, detto presupposto scatta indipendentemente dalla misura di aliquota di *Superbonus* fruita: 110%, 90%, 70% o 65% e, peraltro, trova applicazione anche se l'intervento agevolato sia stato eseguito da un soggetto diverso dal proprietario del fabbricato (ad es., inquilino, comodatario, promissario acquirente, familiare convivente, ecc.).
Restano invece esclusi dalla nuova forma di plusvalenza: 1) gli immobili acquisiti per successione; 2) gli immobili che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo (c.d. "abitazione principale").
Si riportano - di seguito - alcuni esempi di casi in cui scatta l'applicazione della normativa in esame:



ESEMPIO 1: il caso della vendita infradecennale

Tizio acquista un appartamento l'1/1/2016, sostenendo un costo pari a € 150.000. Nel 2023 Tizio riqualifica il suddetto immobile avvalendosi del *Superbonus*, usufruendo dello sconto in fattura su tutte le spese di riqualificazione, ultimando i lavori il 31/12/2023. L'1/2/2024 Tizio vende tale appartamento, al prezzo di € 180.000. Tizio deve tassare la plusvalenza conseguita, pari a € 30.000 (€ 180.000 – € 150.000), nonostante siano già trascorsi 5 anni dall'acquisto dell'immobile (1/1/2016). Ciò in quanto, per gli immobili riqualificati con il *Superbonus*, il periodo temporale da monitorare ai fini della plusvalenza dura 10 anni, che decorrono dalla data di fine lavori (31/12/2023) e non dalla data di acquisto del fabbricato.

ESEMPIO 2: il caso della vendita ultradecennale

Tizio acquista un appartamento l'1/1/2016, sostenendo un costo pari a € 150.000. Nel 2023 Tizio riqualifica il suddetto immobile avvalendosi del *Superbonus*, usufruendo dello sconto in fattura su tutte le spese di riqualificazione, ultimando i lavori il 31/12/2023. L'1/1/2035 Tizio vende tale appartamento, al prezzo di € 180.000. Tizio non deve tassare la plusvalenza conseguita, pari a € 30.000 (€ 180.000 – € 150.000), in quanto, alla data dell'1/1/2035, è spirato il decennio da monitorare ai fini della plusvalenza, che decorre dalla data di fine lavori (31/12/2023).

ESEMPIO 3: il caso della vendita dell'immobile proveniente da successione

Tizio eredita per successione un appartamento l'1/1/2016, con un valore dichiarato in dichiarazione di successione pari alla rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti di legge. Nel 2023 Tizio riqualifica il suddetto immobile avvalendosi del *Superbonus*, usufruendo dello sconto in fattura su tutte le spese di riqualificazione, ultimando i lavori il 31/12/2023. L'1/2/2024 Tizio vende tale appartamento, al prezzo di € 180.000. Tizio non deve tassare la plusvalenza conseguita, in quanto l'immobile è stato ricevuto per successione.

ESEMPIO 4: il caso della vendita dell'abitazione principale

Tizio acquista un appartamento l'1/1/2016, sostenendo un costo pari a € 150.000 e, nella stessa data, acquisisce la residenza anagrafica in detto immobile e la mantiene fino alla data di vendita. Nel 2023 Tizio riqualifica il suddetto immobile avvalendosi del *Superbonus*, usufruendo dello sconto in fattura su tutte le spese di riqualificazione, ultimando i lavori il 31/12/2023. L'1/2/2024 Tizio vende tale appartamento, al prezzo di € 180.000. Tizio non deve tassare la plusvalenza conseguita, pari a € 30.000 (€ 180.000 – € 150.000), in quanto l'immobile costituisce l'abitazione principale di Tizio per la maggior parte del periodo di tempo che intercorre tra la data di acquisto e la data della vendita dell'immobile.

2. Il periodo di monitoraggio decennale.
In caso di immobile riqualificato con il *Superbonus* il decorso del periodo di osservazione di 10 anni, ai fini della verifica della sussistenza o meno della plusvalenza fiscale, inizia dalla data di fine lavori (e non dalla data di acquisto del fabbricato). Pertanto, qualora: a) il fabbricato sia oggetto di cessione successivamente all'1/1/2024; e b) tale cessione ricada nel periodo di osservazione decennale; e c) il proprietario consegua un guadagno da tale cessione, la plusvalenza ottenuta sarà fiscalmente tassabile.
Invece, il periodo di monitoraggio decennale non trova applicazione per i fabbricati riqualificati usufruendo del *Superbonus* che provengono da successione o che costituiscono l'abitazione principale del contribuente, in quanto nei predetti casi – pur se sia stato conseguito un guadagno – nessuna imposta diretta è dovuta su tale plusvalore per espressa previsione di legge.

3. Come si calcola la nuova plusvalenza.
Come regola generale la plusvalenza immobiliare conseguita dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni è calcolata come differenza tra: corrispettivo di vendita percepito nel periodo d'imposta e prezzo d'acquisto/costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.
In presenza di immobili acquisiti per donazione, si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante.
La nuova forma di plusvalenza immobiliare introdotta, invece, prevede un particolare meccanismo di quantificazione dei costi inerenti al bene oggetto di vendita. In particolare, occorre distinguere 2 possibili casistiche:

1. nel caso in cui gli interventi *Superbonus* si siano conclusi da non più di 5 anni all'atto della cessione, ai fini della determinazione della plusvalenza fiscale non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, per le quali si sia fruito della cessione del credito o dello sconto in fattura;

2. nel caso in cui gli interventi *Superbonus* si siano conclusi da più di 5 anni all'atto della cessione, ai fini della determinazione della plusvalenza fiscale si tiene conto del 50% per cento delle spese relative a tali interventi, per le quali si sia fruito della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Inoltre, per gli immobili, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre 5 anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Si riportano, di seguito, alcuni esempi di calcolo della nuova plusvalenza immobiliare:

ESEMPIO 1: il caso della vendita infraquinquennale con sconto in fattura/cessione del credito

Tizio acquista un appartamento l'1/1/2016, sostenendo un costo pari a € 150.000. Nel 2023 Tizio riqualifica il suddetto immobile avvalendosi dell'agevolazione fiscale del *Superbonus*, usufruendo dello sconto in fattura su tutte le spese di riqualificazione per un importo pari a € 40.000, ultimando i lavori il 31/12/2023. L'1/2/2025 Tizio vende tale appartamento a Caio, al prezzo di € 200.000.
La plusvalenza fiscale è pari a € 50.000 (€ 200.000 – € 150.000, non tenendo conto dei € 40.000 di spesa per il *Superbonus*), in quanto per le spese agevolate il proprietario si è avvalso dello sconto in fattura e tra la data di cessione (1/2/2025) e la data di fine lavori (31/12/2023) sono trascorsi meno di 5 anni.

ESEMPIO 2: il caso della vendita ultraquinquennale con sconto in fattura/cessione del credito

Tizio acquista un appartamento l'1/1/2016, sostenendo un costo pari a € 150.000. Nel 2023 Tizio riqualifica il suddetto immobile avvalendosi dell'agevolazione fiscale del *Superbonus*, usufruendo dello sconto in fattura su tutte le spese di riqualificazione per un importo pari a € 40.000, ultimando i lavori il 31/12/2023. L'1/2/2030 Tizio vende tale appartamento a Caio, al prezzo di € 200.000.
La plusvalenza fiscale è pari a € 30.000 (€ 200.000 – € 150.000 – € 20.000, tenendo conto del 50% dei € 40.000 di spesa per il *Superbonus*), in quanto per le spese agevolate il proprietario si è avvalso dello sconto in fattura e tra la data di cessione (1/2/2023) e la data di fine lavori (31/12/2023) sono trascorsi più di 5 anni.

ESEMPIO 3: il caso della vendita senza sconto in fattura/cessione del credito

Tizio acquista un appartamento l'1/1/2016, sostenendo un costo pari a € 150.000. Nel 2023 Tizio riqualifica il suddetto immobile avvalendosi dell'agevolazione fiscale del *Superbonus*, pagando con bonifico le spese di riqualificazione per un importo pari a € 40.000 (no sconto in fattura e no cessione credito) (data fine lavori 31/12/2023). L'1/2/2030 Tizio vende tale appartamento a Caio, al prezzo di € 200.000.
La plusvalenza fiscale è pari a € 10.000 (€ 200.000 – € 150.000 – € 40.000, tenendo conto del 100% dei € 40.000 di spesa per il *Superbonus*), in quanto per le spese agevolate il proprietario non si è avvalso dello sconto in fattura/cessione del credito.

3. Quante imposte si pagano sulla nuova plusvalenza.

Alle nuove plusvalenze immobiliari derivanti dalla cessione dei fabbricati riqualificati avvalendosi del *Superbonus* risulta possibile applicare l'imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26%. In alternativa, la plusvalenza potrà essere dichiarata dal contribuente nel Modello REDDITI/730 annuale, tra i redditi diversi, andando a confluire nel totale dei redditi dell'anno da assoggettare a tassazione progressiva.

4. I chiarimenti ufficiali forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riportano i principali chiarimenti ufficiali finora forniti dall'Agenzia delle Entrate in relazione alla normativa sopra sintetizzata:

la nuova plusvalenza scatta, al sussistere dei presupposti di legge, solo per la prima cessione dell'immobile interessato da interventi ammessi al *Superbonus* e non anche per le eventuali successive cessioni (circ. n. 13/2024);

in relazione al calcolo del termine di 10 anni occorre considerare la data di conclusione degli interventi ammessi al *Superbonus*, da identificarsi, in linea di principio, con la data di conclusione dei lavori "comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti". Ciò lascerebbe implicitamente confermare che non rientrerebbero nel perimetro applicativo della nuova plusvalenza immobiliare le cessioni di fabbricati che siano avvenute prima della conclusione dei lavori per i quali si beneficia del *Superbonus* (circ. n. 13/2024);

in caso di immobili pervenuti per successione solo in quota, l'imponibilità della plusvalenza è esclusa limitatamente alla quota di proprietà dell'immobile acquisita per successione, mentre invece è imponibile (in presenza degli altri presupposti applicativi sopra sintetizzati) la plusvalenza derivante dall'ulteriore quota di proprietà del cedente (interpello n. 208/2024);

al fine di valutare il decorso del decennio di osservazione, è necessario considerare l'intervallo tra la fine dei lavori e la "cessione", intendendosi tale, nel caso di contratto di vendita a rate con riserva di proprietà, il momento in cui si verifica l'effetto traslativo della proprietà dell'immobile che coincide con il pagamento dell'ultima rata (interpello n. 156/2024);

nel caso in cui un immobile, sul quale siano stati eseguiti interventi *Superbonus*, sia acquisito per usucapione, la sua rivendita, nel decennio successivo alla fine lavori, genera una plusvalenza determinata dalla differenza tra il corrispettivo della vendita dell'immobile e il valore ricavabile della sentenza dichiarativa di usucapione, aumentato dei costi inerenti al bene (interpello n. 157/2024).

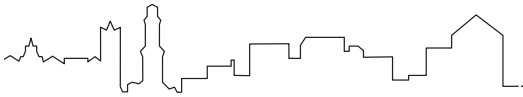


TABELLA DEI TASSI DI INTERESSE LEGALE

Dal	Al	Saggio	Norma
21/04/42	15/12/90	5,00%	Art. 1284 cod.civ.
16/12/90	31/12/96	10,00%	L. 353/90 e L.408/90
01/01/97	31/12/98	5,00%	L. 662/96
01/01/99	31/12/00	2,50%	Dm Tesoro 10/12/1998
01/01/01	31/12/01	3,50%	Dm Tesoro 11/12/2000
01/01/02	31/12/03	3,00%	Dm Economia 11/12/2001
01/01/04	31/12/07	2,50%	Dm Economia 01/12/2003
01/01/08	31/12/09	3,00%	Dm Economia 12/12/2007
01/01/10	31/12/10	1,00%	Dm Economia 04/12/2009
01/01/11	31/12/11	1,50%	Dm Economia 07/12/2010
01/01/12	31/12/13	2,50%	Dm Economia 12/12/2011
01/01/14	31/12/14	1,00%	Dm Economia 12/12/2013
01/01/15	31/12/15	0,50%	Dm Economia 11/12/2014
01/01/16	31/12/16	0,20%	Dm Economia 11/12/2015
01/01/17	31/12/17	0,10%	Dm Economia 7/12/2016
01/01/18	31/12/18	0,30%	Dm Economia 13/12/2017
01/01/19	31/12/19	0,80%	Dm Economia 12/12/2018
01/01/20	31/12/20	0,05%	Dm Economia 12/12/2019
01/01/21	31/12/21	0,01%	Dm Economia 11/12/2020
01/01/22	31/12/22	1,25%	Dm Economia 13/12/2021
01/01/23	---	5,00%	Dm Economia 13/12/2022

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI (al tasso di interesse dello 0,01%)

Età Us.	Coeffi.	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19	95	5
da 21 a 30	18	90	10
da 31 a 40	17	85	15
da 41 a 45	16	80	20
da 46 a 50	15	75	25
da 51 a 53	14	70	30
da 54 a 56	13	65	35
da 57 a 60	12	60	40
da 61 a 63	11	55	45
da 64 a 66	10	50	50
da 67 a 69	9	45	55
da 70 a 72	8	40	60
da 73 a 75	7	35	65
da 76 a 78	6	30	70
da 79 a 82	5	25	75
da 83 a 86	4	20	80
da 87 a 92	3	15	85
da 93 a 99	2	10	90
Oltre	non previsto		

LOCAZIONI TURISTICHE E BREVI

Il mondo delle locazioni turistiche e brevi è stato caratterizzato da alcune importanti novità legislative nel corso del 2024, concernenti sia gli aspetti fiscali che quelli amministrativo-burocratici, di seguito sintetizzati.

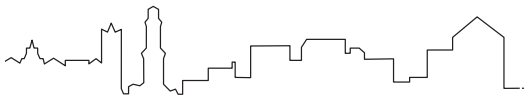
1. CENNI SULLE LOCAZIONI BREVI.

Preliminarmente all'esame di tali novità, è opportuno fare chiarezza sulle terminologie utilizzate dal legislatore, sia nazionale sia regionale, onde consentire agli operatori interessati una più agevole comprensione delle nuove normative.
A tal fine occorre individuare la categoria delle "locazioni brevi" e quella delle "locazioni turistiche", tracciandone i tratti distintivi.
Infatti, in relazione a ciascuna di tali categorie sono applicabili regimi fiscali differenti, oltre che diversi obblighi amministrativi.
Le "locazioni brevi" sono disciplinate dall'articolo 4 del D.L. n. 50/2017 e sono rappresentate da quei *"(...) contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare (...)".*
In base alla lettera della norma, quindi, le locazioni brevi potrebbero anche non avere alcuna finalità di tipo turistico.

Peraltro, sono considerate "locazioni brevi" anche:

1) i contratti di sublocazione se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (quindi i contratti di sublocazione di immobili ad uso abitativo stipulati da "privati", di durata massima non superiore a 30 giorni, con eventuali servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali);
2) i contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi (c.d. "locazione del comodatario"), se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (quindi i contratti di godimento a titolo oneroso di immobili ad uso abitativo stipulati da "privati", di durata massima non superiore a 30 giorni, con eventuali servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali).

Come regola generale, per le locazioni brevi non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale al fine di indicare gli elementi principali del contratto (contraenti, immobile ed eventuali prestazioni accessorie, durata e corrispettivo di locazione).



A titolo esemplificativo, quindi, alla luce di quanto precede si ricava che:
- una locazione di durata superiore a 30 gg non può mai rientrare nella categoria delle "locazioni brevi" (in quanto superiore alla durata massima prevista dalla normativa vigente per tali tipologie di locazioni);
- una locazione di durata inferiore a 30 gg posta in essere da un locatore in veste di imprenditore non può mai rientrare nella categoria delle "locazioni brevi" (poiché vi rientrano solo le locazioni poste in essere da "privati");
- una locazione di durata inferiore a 30 gg stipulata da un conduttore in veste di imprenditore può rientrare nel regime delle "locazioni brevi" (dal momento che la norma non prevede alcun requisito soggettivo in capo al conduttore);
- una locazione di un immobile commerciale di durata inferiore a 30 gg non può mai rientrare nella categoria delle "locazioni brevi" (in quanto la norma prevede solo l'ipotesi delle locazioni di immobili ad uso abitativo).

CENNI SULLE LOCAZIONI TURISTICHE.

Le "locazioni turistiche", invece, non hanno una espressa definizione legislativa, ma possono definirsi come quei particolari contratti di locazione aventi una durata limitata nel tempo (anche superiore ai 30 gg), destinati a soddisfare esigenze abitative temporanee per esclusive finalità turistiche e, di norma, senza la prestazione di servizi aggiuntivi (che altrimenti rischierebbero di trasformare la locazione turistica in una vera e propria "attività turistico-ricettiva"). Ciò che rileva in tali tipologie di contratti è dunque la loro finalità: il soddisfacimento di una esigenza abitativa di breve durata manifestata da un "turista". Secondo quanto definito dall'ISTAT, si considera "turista" chi si reca in un luogo diverso da quelli solitamente frequentati (ambiente abituale) e trascorre almeno una notte nel luogo visitato.
In base all'interpretazione maggiormente condivisa, i contratti di "locazione turistica" devono essere stipulati in forma scritta. Inoltre, a norma dell'articolo 53 del D. Lgs. n. 79/2011, gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del Codice civile in tema di locazione. In conseguenza di ciò, la durata dei contratti di locazione turistica può essere liberamente fissata dalle parti così come anche l'ammontare del canone di locazione.
In relazione agli obblighi del locatore (art. 1575 C.c.), essi sono quelli di: 1) consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione, 2) mantenere l'immobile in stato da servire all'uso convenuto e 3) garantire il pacifico godimento durante la locazione. Il conduttore, invece, è obbligato (art. 1587 C.c.) a: 1) servirsi della cosa secondo l'uso pattuito (o desunto dalle circostanze) e con la diligenza dell'uomo medio, 2) pagare il corrispettivo della locazione nei termini pattuiti e 3) restituire la cosa al locatore, a fine locazione, nello stato in cui l'ha ricevuta (salvo il possibile deterioramento risultante dall'uso della cosa dedotta in contratto).
In base a quanto sopra illustrato, quindi, la locazione breve può avere anche finalità turistiche e, in tal caso, le due categorie di locazione coincidono. Al contrario, la locazione può avere finalità turistiche ma, qualora sia di durata superiore ai 30 giorni, non rientrerà nelle "locazioni brevi".

PRINCIPALI ASPETTI FISCALI DELLE LOCAZIONI BREVI.

In base alla normativa vigente, l'opzione per la cedolare secca può essere effettuata in relazione ai canoni derivanti da contratti di locazione breve di cui all'art. 4 del D.L. n. 50/2017. In caso di opzione, il 100% del canone di locazione breve viene assoggettato a tassazione con l'aliquota del 21%. Inoltre, in tale ambito, l'aliquota della cedolare secca applicabile non è mai inferiore al 21%. Infatti, in tali tipologie di contratti non può mai trovare applicazione l'aliquota agevolata, attualmente fissata nella misura del 10% (come, ad es., nel caso dei contratti c.d. "a canone concordato" stipulati nei Comuni ad alta densità abitativa).
A partire dall'1/1/2024, tuttavia, l'art. 63 L. n. 213/2023 ha stabilito che i redditi derivanti dai contratti di locazione breve per i quali si sia optato per la "cedolare secca" sono assoggettati a tale imposta sostitutiva – come regola generale – con l'aliquota del 21% solo limitatamente ad un immobile che il contribuente deve appositamente indicare nella propria dichiarazione annuale dei redditi.
Per gli altri immobili (ulteriori rispetto al primo) eventualmente concessi in locazione breve nel corso dell'anno, l'aliquota d'imposta sale al 26% in caso di opzione per la cedolare secca.
A maggior chiarimento di quanto sopra illustrato, si vedano i seguenti esempi:

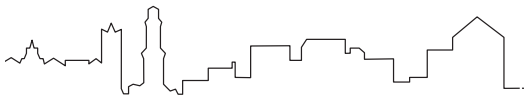
- se un contribuente è proprietario di due unità immobiliari abitative e ne concede una in locazione breve e un'altra in locazione con un contratto "4+4" e per entrambe le locazioni opta per la cedolare secca, potrà usufruire dell'aliquota del 21% sui canoni di tutte e due i contratti, dal momento che viene concesso in locazione breve un solo immobile;
- e un contribuente concede in locazione tre unità immobiliari ad uso abitativo con contratti "4+4" e/o "3+2", optando per tutti i contratti per la cedolare secca, potrà usufruire dell'aliquota del 21% (o, qualora ve ne fossero i presupposti, al 10%) per tutte e tre le locazioni, considerato che non ha concluso alcun contratto di locazione breve.

Inoltre, va evidenziato che la nuova norma non ha modificato nulla qualora non vi sia opzione per la cedolare secca. In pratica, laddove il contribuente conceda in locazione breve più di un'unità immobiliare, non vi sarà alcuna "maggiorazione IRPEF" sui canoni relativi alla seconda o alla terza unità immobiliare, in quanto l'incremento di aliquota al 26% è previsto esclusivamente in caso di opzione per la cedolare secca.
In mancanza di opzione per la cedolare secca, si ricorda che il canone di locazione breve, ridotto del 5%, viene assoggettato ad IRPEF con le aliquote progressive, oltre che alle addizionali regionali e comunali.

ASPETTI FISCALI DELLE SUBLOCAZIONI BREVI E DEI CONTRATTI A TITOLO ONEROSO DI LOCAZIONE BREVE STIPULATI DAL COMODATARIO.

Secondo l'art. 4, c. 3, D.L. n. 50/2017, la disciplina delle locazioni brevi può essere applicata anche con riferimento ai:

- contratti di sublocazione;
- contratti conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi;



stipulati alle condizioni in presenza delle quali si configura una "locazione breve" (contratti di immobili ad uso abitativo stipulati da "privati", di durata massima non superiore a 30 giorni, con eventuali servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali).
Anche i canoni relativi ai predetti contratti possono essere assoggettati a cedolare secca, su opzione del sublocatore o del comodatario, nonostante tali redditi non siano di tipo fondiario, in quanto appartengono al novero dei redditi diversi e, nello specifico, a quelli previsti dall'art. 67, c. 1, lett. h), del d.P.R. n. 917/86. Come per le locazioni brevi, anche in questo caso, qualora vi sia l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca, come regola generale, il 100% del canone viene assoggettato a tassazione con l'aliquota del 21%.
Con riferimento ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di locazione breve a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, la normativa fiscale prevede un'importante deroga ai criteri generali di imputazione soggettiva dei redditi fondiari fissati dall'art. 26 del d.P.R. n. 917/86, disponendo che detti corrispettivi siano assoggettabili alla cedolare secca (o, in mancanza di opzione, ad IRPEF) in capo al comodatario.
Anche relativamente a tali canoni sono applicabili le novità in vigore dall'1/1/2024, in base alle quali i redditi derivanti dai contratti di sublocazione breve o da contratti di locazione breve conclusi dal comodatario per i quali si sia optato per la "cedolare secca" sono assoggettati a tale imposta sostitutiva – come regola generale – con l'aliquota del 21% solo limitatamente ad un immobile che il contribuente deve appositamente indicare nella propria dichiarazione annuale dei redditi. Per gli altri immobili eventualmente concessi in sublocazione breve o con contratti di locazione breve conclusi dal comodatario a titolo oneroso nel corso dell'anno (ulteriori rispetto al primo), l'aliquota d'imposta sale al 26% in caso di opzione per la cedolare secca.
Anche nel caso delle sublocazioni brevi/contratti di locazione breve a titolo oneroso conclusi dal comodatario, come per le locazioni brevi, va evidenziato che la nuova norma non ha modificato nulla qualora non vi sia opzione per la cedolare secca. In pratica, laddove si resti nell'ambito della sublocazione breve/locazione a titolo oneroso breve posta in essere dal comodatario, non vi sarà alcuna "maggiorazione IRPEF" sui canoni relativi alla seconda o alla terza unità immobiliare, in quanto l'incremento di aliquota al 26% è previsto esclusivamente in caso di opzione per la cedolare secca.
Tuttavia, rispetto ai redditi da locazione breve, i canoni di cui al presente paragrafo presentano una regola fiscale diversa, laddove non venga esercitata l'opzione per la cedolare secca. Infatti, in mancanza di opzione, non viene tassato il canone, ridotto del 5%, con le aliquote ordinarie IRPEF e le relative addizionali regionali e comunali ma la differenza tra:
- il 100% del canone percepito dal sublocatore/comodatario nel periodo di imposta;
- le spese specificamente inerenti alla produzione di tale canone.

Ad esempio, il sublocatore di un contratto di locazione breve potrà abbattere il corrispettivo lordo di locazione con i costi specificamente inerenti alla produzione di tale corrispettivo, portando in deduzione il canone di locazione pagato al proprietario dell'immobile, con la possibilità di conseguire un legittimo risparmio d'imposta.

GLI OBBLIGHI DI RITENUTA FISCALE DA PARTE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI.

Secondo quanto previsto dall'art. 4 del D.L. n. 50/2017, qualora i soggetti che esercitano attività d'intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai contratti di cui ai precedenti paragrafi, gli stessi sono tenuti a operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21%, da effettuarsi a titolo d'acconto sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario, versandola poi con modello F24 all'Erario e comunicandola al Fisco tramite la c.d. Certificazione unica (CU).

L'obbligo della ritenuta in capo all'agente immobiliare, pertanto, non è connesso all'attività di intermediazione nella conclusione del contratto di locazione breve, ma è collegato al coinvolgimento dell'intermediario nella fase del pagamento.

Quindi, ad es., nel caso in cui il conduttore paghi il canone di locazione breve direttamente al locatore, l'obbligo di ritenuta in capo all'intermediario non sorge; sul punto l'Agenzia delle Entrate ha inoltre chiarito che tale obbligo non sorge altresì se il conduttore consegna all'intermediario un assegno intestato al locatore (v. circ. n. 24/2017).

Nonostante le modifiche normative intervenute a partire dall'1/1/2024, in base alle quali l'aliquota della cedolare secca relativa ai contratti di locazione breve è stata incrementata dal 21% al 26%, ferma restando la possibilità per il contribuente di continuare ad applicare l'aliquota del 21% in relazione ad un solo immobile a scelta, da individuare nella dichiarazione annuale dei redditi, l'ammontare della ritenuta che l'intermediario è tenuto ad operare non è cambiato, essendo rimasta fissata al 21% anche in caso di più unità concesse in locazione breve da parte del locatore.

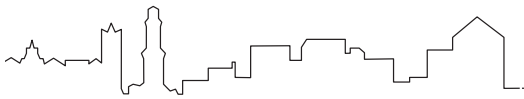
Con il provvedimento n. 132395/2017 dell'Agenzia delle Entrate è stato chiarito che la ritenuta va applicata sui "corrispettivi lordi"; ciò in quanto, di norma, i contratti di locazione breve sono caratterizzati dalla fornitura di prestazioni accessorie (tipicamente la pulizia dell'alloggio e la fornitura della biancheria), che vengono addebitate forfettariamente all'inquilino e incluse nel canone/corrispettivo lordo. Laddove, invece, tali somme per prestazioni accessorie siano:

- sostenute direttamente dal conduttore; oppure
- riaddebitate dal locatore sulla base di costi e consumi effettivamente sostenuti

non rientreranno nella base imponibile su cui applicare la ritenuta del 21% (v. Agenzia Entrate, circ. n. 24/2017).

Per quel che concerne la provvigione dovuta all'intermediario da parte del locatore, tale somma va inclusa nella base imponibile cui applicare la ritenuta se viene riaddebitata al conduttore; qualora, invece, la provvigione sia addebitata direttamente dall'intermediario al conduttore oppure sia sostenuta direttamente dal locatore (senza il successivo riaddebito al conduttore) non andrà assoggettata a tassazione. Infine, si ricorda che non rientrano nel corrispettivo lordo del contratto nemmeno eventuali somme richieste dal locatore a titolo di deposito cauzionale o penale.

La ritenuta operata dall'intermediario immobiliare andrà poi versata entro il giorno 16 del



mese successivo a quello in cui è stata operata, a mezzo modello F24, utilizzando il codice tributo "1919".
Inoltre, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di effettuazione delle ritenute, l'intermediario immobiliare dovrà predisporre e trasmettere all'Agenzia delle Entrate la Certificazione Unica relativa alle ritenute operate sulle locazioni brevi, oltre che consegnarla all'interessato (ad es., il locatore).
Mediante la Certificazione Unica, i soggetti che operano la ritenuta assolvono anche l'obbligo di comunicazione dei dati di cui si dirà al successivo paragrafo 4 e non saranno, pertanto, tenuti ad espletare tale ulteriore adempimento.

OBBLIGO DI COMUNICAZIONE DEI DATI DA PARTE DELL'INTERMEDIARIO IMMOBILIARE.

Secondo quanto previsto dall'art. 4, c. 4, del D.L. n. 50/2017, gli intermediari immobiliari che intervengono nella conclusione di contratti di locazione breve devono trasmettere all'Agenzia delle Entrate, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui i dati si riferiscono, i dati (nome e cognome del locatore, codice fiscale del locatore, durata del contratto, importo del corrispettivo lordo derivante dal contratto di locazione dovuto dal conduttore sulla base del contratto, indirizzo dell'immobile) relativi:

- ai contratti di locazione breve conclusi per il loro tramite;
- ai contratti di sublocazione breve conclusi per il loro tramite;
- ai contratti onerosi conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi ed aventi le caratteristiche delle locazioni brevi, stipulati per il loro tramite.

Gli obblighi in parola sorgono solo in relazione a contratti di locazione breve di cui all'art. 4 del D.L. n. 50/2017 e non in relazione a tutti i contratti di locazione stipulati con l'intervento degli intermediari. Ad es., tale obbligo non sussiste in relazione all'intermediazione di un contratto di locazione turistica di durata superiore a 30 giorni (in quanto non appartenente alla categoria delle locazioni brevi a causa della sua durata).
Secondo i chiarimenti ufficiali forniti dall'Agenzia delle Entrate, l'intermediario è tenuto alla comunicazione dei dati solo se il conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario o aderendo alla offerta di locazione tramite la piattaforma online. Invece, l'obbligo di comunicazione non sorge se il locatore si avvale dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma il conduttore comunichi direttamente al locatore l'accettazione della proposta.
Si ricorda che l'omessa, incompleta o infedele comunicazione di dati relativi a tali contratti è punita con la sanzione amministrativa da € 250,00 a € 2.000,00 oppure, se la trasmissione dei dati è effettuata entro 15 giorni dalla scadenza, ovvero se, nello stesso termine, viene effettuata la trasmissione corretta dei dati, da € 125 a € 1.000. Non è invece sanzionabile la incompleta o errata comunicazione dei dati causata dal comportamento del locatore.
Come detto precedentemente, qualora l'intermediario immobiliare sia intervenuto nel pagamento del canone di locazione breve e, pertanto, sia stato obbligato ad operare la ritenuta e a predisporre la relativa Certificazione Unica, non sarà tenuto alla comunicazione dei dati

di cui al presente paragrafo, dal momento che la predetta certificazione assolve già l'obbligo di comunicazione di tali dati.

LOCAZIONI BREVI E OBBLIGO DI APERTURA DELLA PARTITA IVA.

In base a quanto previsto dall'art. 1, c. 595, L. n. 178/2020, a partire dal 2021, il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta.
Al superamento di tale limite l'attività di locazione breve, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale. Quindi, ad esempio, a partire da cinque appartamenti concessi in locazione breve nel corso di un anno, sorge una presunzione di imprenditorialità (non suscettibile di prova contraria), che riconduce automaticamente le locazioni all'attività di impresa, con obbligo di apertura della partita IVA per la gestione di tali appartamenti.
La presunzione di attività imprenditoriale opera esclusivamente con riferimento ai contratti riconducibili alle locazioni brevi di cui all'art. 4 del D.L. n. 50/2017, rimanendo escluse tutte le altre tipologie di locazioni turistiche.

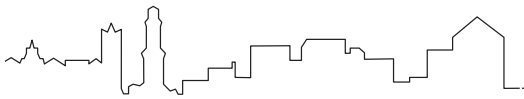
CIN E ALTRE NOVITÀ DEL D. L. N. 145/2023 PER LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE.

1. Codice Identificativo Nazionale (CIN).

Il 3 settembre 2024 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale l'avviso del Ministero del Turismo che ha annunciato l'entrata in funzione della banca dati nazionale delle strutture ricettive (BDSR) e del portale telematico del Ministero del Turismo per l'assegnazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN).
In base all'art. 13-ter, c. 15, del D.L. n. 145/2023, le norme recate da tale articolo si applicano a partire dal 60° giorno successivo alla data del 3/9/2024 e, quindi, diverranno efficaci a partire dal prossimo 2/11/2024.
Si ricorda che l'articolo 13-ter citato ha introdotto nuovi obblighi con riferimento alle:

- unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
- unità immobiliari destinate alle locazioni brevi di cui all'art. 4 del D.L. n. 50/2017;
- strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

L'obbligo di richiesta del CIN riguarda tutte le locazioni turistiche e brevi, indipendentemente dall'esercizio o meno in forma imprenditoriale di tali tipologie di locazioni. La richiesta del CIN rappresenta dunque un obbligo di legge per tali tipologie di locazioni e non equivale in alcun modo a dichiarare che la locazione turistica e/o breve viene svolta in forma imprenditoriale o meno, essendo obbligatoria sia in un caso sia nell'altro.
Come regola generale, il CIN viene assegnato dal Ministero del Turismo (tramite il portale accessibile al link https://bdsr.ministeroturismo.gov.it), previa istanza telematica da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva.
L'istanza dovrà essere corredata da una dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.P.R. n. 445/2000, attestante:



- i dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura;
- per i locatori, la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti stabiliti dall'art. 13-ter, c. 7, del D.L. n. 145/2023 (si veda quanto di seguito chiarito).

Dal momento che alcuni enti locali (Regioni e/o Province e/o Comuni) avevano già disciplinato e assegnato dei codici per identificare tali tipologie di locazioni, la nuova disciplina prevede che, se l'unità abitativa sia già dotata di uno specifico codice identificativo locale, l'ente territorialmente competente dovrà procedere all'automatica ricodificazione come CIN dei codici identificativi a suo tempo assegnati, aggiungendo un prefisso alfanumerico fornito dal Ministero del Turismo ai codici preesistenti e alla trasmissione dei codici al Ministero del Turismo unitamente ai dati in suo possesso relativi alle unità immobiliari.

Le tempistiche da rispettare in questo caso sono le seguenti:

1. immobile con codice regionale o provinciale ottenuto prima del 2 novembre 2024: il termine per il conseguimento del CIN è il 1° gennaio 2025;
2. immobile con codice regionale o provinciale ottenuto dopo il 2 novembre 2024: 30 giorni dalla data di assegnazione per richiedere il CIN;
3. mancata attribuzione del codice regionale o provinciale: se la banca dati regionale o provinciale non assegna il codice entro il termine previsto dal procedimento, il CIN deve essere richiesto entro 10 giorni dalla scadenza del termine.

La piattaforma per l'assegnazione del CIN consente all'utente, dopo l'accesso mediante SPID o CIE, di visualizzare le strutture ricettive disciplinate dalle leggi regionali e delle Province autonome e le unità immobiliari destinate a locazione breve o per finalità turistiche associate all'utente abilitato. L'utente, a tal punto, deve inserire le informazioni mancanti, necessarie per l'ottenimento del CIN e, eventualmente, comunicare telematicamente all'ente locale le incongruenze nei dati presenti. Al corretto completamento del set informativo, l'utente visualizza il proprio CIN e la certificazione telematica comprovante il regolare rilascio del CIN.

Sul piano sanzionatorio, si ricorda che la mancanza del CIN espone il soggetto che propone (quindi, anche l'agente immobiliare) o conceda in locazione per finalità turistiche o con locazione breve un'unità immobiliare o una porzione di essa priva di CIN, alla sanzione pecuniaria da € 800,00 a € 8.000,00 "in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile". Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

Inoltre, il CIN deve essere obbligatoriamente esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura ricettiva, "assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici" oltre che deve essere indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

L'obbligo di indicare il CIN negli annunci ovunque pubblicati e comunicati grava anche sui soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e sui soggetti che gestiscono portali telematici, con riferimento a tutte le unità immobiliari destinate alla locazione per finalità turistiche o alla locazione breve e alle strutture turistico-ricettive alberghiere o extralberghiere.

La mancata esposizione e indicazione del CIN è punita con la sanzione pecuniaria da € 500,00 a € 5.000,00, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, applicata per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale la violazione sia stata accertata oltre che con la immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato. Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

2. Sicurezza degli impianti.

Con riferimento alla sicurezza degli impianti, inoltre, si evidenzia che dal 2 novembre 2024 sono divenuti operativi anche i nuovi obblighi per la sicurezza degli impianti, relativamente alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche o di locazione breve. In particolare, le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione, sia per finalità turistiche sia nella forma della locazione breve, qualora siano gestite in "forma imprenditoriale", devono essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

Invece, indipendentemente dallo svolgimento in "forma imprenditoriale" dell'attività, tutte le unità immobiliari concesse in locazione turistica o breve devono essere dotate di:

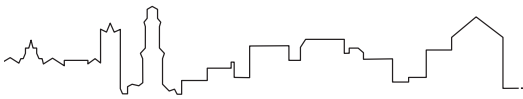
- dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti;
- estintori portatili a norma di legge (per la tipologia di estintori occorre far riferimento alle indicazioni contenute al punto 4.4. dell'allegato I al decreto del Ministero dell'Interno 3 settembre 2021), da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

Secondo le FAQ pubblicate sul sito della banca dati delle strutture ricettive, sono esonerati dall'obbligatoria installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio i locatori di unità immobiliari non dotate di impianto a gas e rispetto alle quali sia escluso, con certezza, il rischio di rilasci incontrollati di gas combustibili o di formazione di monossido di carbonio.

Sul piano sanzionatorio va evidenziato che la concessione in locazione di unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche o in locazione breve prive dei requisiti di sicurezza sopra indicati è punita:

- con le sanzioni previste dalla normativa statale o regionale applicabile, se si tratta degli obblighi di sicurezza degli impianti per chi svolge l'attività in forma imprenditoriale;
- con la sanzione pecuniaria da € 600,00 a € 6.000,00 per ciascuna violazione accertata, se si tratta della violazione dell'obbligo di introdurre dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili (obbligo valevole per chiunque conceda in locazione turistica o breve un immobile, indipendentemente dalla sussistenza o meno della forma imprenditoriale).

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.



3. Comunicazione dei dati in Questura.

Restano fermi per le locazioni turistiche e brevi gli obblighi previsti dall'articolo 109 del T.U.L.P.S. e dalle normative regionali e provinciali di settore, relativi all'identificazione e alla comunicazione in Questura dei dati degli alloggiati.
Per le sole locazioni per le quale scatta l'obbligo di registrazione del contratto di locazione, invece, la comunicazione prevista dall'art. 109 del TULPS non è dovuta, in quanto viene effettuata direttamente dall'Agenzia delle Entrate a seguito della registrazione del contratto di locazione.

4. Obbligo di SCIA al SUAP del Comune per l'esercizio in forma imprenditoriale.

Chiunque eserciti, anche tramite intermediario, attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve in forma imprenditoriale (anche ove si tratti dei soggetti che destinano a locazione breve più di 4 appartamenti per periodo d'imposta, per i quali si presume l'imprenditorialità) è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del Comune nel cui territorio è svolta l'attività.
La mancata presentazione della SCIA è punita con la sanzione pecuniaria da € 2.000,00 a € 10.000,00, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile. Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

5. I controlli da parte delle Autorità preposte.

Al fine di contrastare l'evasione nel settore delle locazioni per finalità turistiche o delle locazioni brevi l'Agenzia delle entrate e la Guardia di finanza effettueranno, con modalità che dovranno definire d'intesa, specifiche analisi del rischio orientate prioritariamente all'individuazione di soggetti da sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive di CIN.
Alle funzioni di controllo e verifica e all'applicazione delle sanzioni amministrative provvede il Comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione, attraverso gli organi di polizia locale.
I proventi delle sanzioni saranno incamerati dal Comune e saranno destinati a finanziare investimenti per politiche in materia di turismo e interventi concernenti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

PROMEMORIA POST STIPULA PER VENDITORI E ACQUIRENTI

VENDITORE

Dopo la stipula dell'atto di trasferimento immobiliare chi cede l'immobile deve:

- **Pagare l'IMU (o la IUC o quale che sia il nome, l'imposta comunale sull'immobile) e l'imposta sui rifiuti.**
  - Solo ove dovuta e quindi, normalmente, a meno che non sia stata prevista dal Comune una percentuale di pagamento anche per la prima casa;
  - l'imposta va pagata per tutti i mesi interi di possesso nel corso dell'anno. Se l'acquisto avviene entro il giorno 15 del mese, il mese va pagato dal venditore; se l'acquisto avviene dopo il 15 del mese tenuto al pagamento è il compratore;
  - salve ulteriori modifiche o prescrizioni del Comune ove è ubicato l'immobile, l'acconto dell'imposta comunale sugli immobili deve essere pagata entro il 16 di giugno (con riferimento al semestre precedente); il saldo entro il 16 di dicembre (per il secondo semestre dell'anno).

- **Comunicare al Comune l'avvenuta cessione dell'immobile.**

La comunicazione è opportuno avvenga il prima possibile o, al più tardi, entro la prima scadenza di pagamento dell'imposta. In ogni caso le informazioni possono essere reperite all'Ufficio Tributi del Comune di ubicazione dell'immobile.

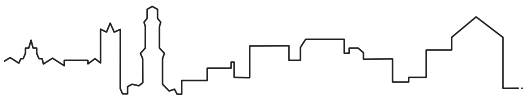
Comunicazione all'eventuale amministratore del condominio.

Se l'immobile fa parte di un condominio occorre fare comunicazione della cessione all'Amministratore del Condominio con indicazione delle generalità dell'acquirente; invero, ai sensi dell'art. 63 disp. alt. del codice civile, chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato, solidalmente con l'avente causa, per i contributi condominiali maturati fino al momento in cui è trasmessa, all'amministratore, copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

ACQUIRENTE

Dopo la stipula dell'atto di trasferimento immobiliare chi acquista l'immobile deve:

- **Pagare l'IMU (o la IUC o quale che sja il nome dell'imposta comunale sull'immobile) e l'imposta sui rifiuti.**
  - solo ove dovuta e quindi, normalmente, non per la prima casa, a meno che non sia stata prevista dal Comune una percentuale di pagamento anche per la prima casa;



- l'imposta va pagata per tutti i mesi interi di possesso nel corso dell'anno. Se l'acquisto avviene entro il giorno 15 del mese, il mese va pagato dal venditore; se l'acquisto avviene dopo il 15 del mese, tenuto al pagamento è il compratore;
- salve ulteriori modifiche o prescrizioni del Comune ove è ubicato l'immobile, l'acconto dell'imposta comunale sugli immobili deve essere pagata entro il 16 di giugno (con riferimento al semestre precedente); il saldo entro il 16 di dicembre (per il secondo semestre dell'anno).

- **Comunicare al Comune l'avvenuta cessione dell'immobile ai fini del pagamento delle imposte.**

La comunicazione è opportuno avvenga il prima possibile o, al più tardi entro la prima scadenza di pagamento dell'imposta. In ogni caso le informazioni possono essere reperite all'Ufficio Tributi del Comune di ubicazione dell'immobile.

Cambio residenza (anche per via telematica)

Se l'acquirente ha richiesto in atto le agevolazioni prima casa con residenza da acquisire nel Comune di acquisto dell'immobile, nei successivi18 mesi deve effettuare il cambio di residenza altrimenti decade dalle agevolazioni e deve pagare la differenza dell'imposta di registro, più una soprattassa del 30% di tale differenza più gli interessi.

Dichiarazione dei redditi

Il reddito dell'immobile acquistato deve essere inserito nella dichiarazione dei redditi da presentare l'anno successivo a quello di acquisto, in proporzione ai giorni di possesso dell'immobile.

Se l'acquirente ha contratto un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale, propria o di suoi familiari, potrà detrarre dalla Dichiarazione dei Redditi relativa all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il19% degli interessi passivi (nei limiti del valore dichiarato nell'atto di acquisto) e degli oneri accessori (imposta sostitutiva, imposta per l'iscrizione di ipoteca, le spese di istruttoria, di perizia e quelle notarili) pagati in dipendenza del mutuo, da ripartire tra tutti gli intestatari del mutuo.

La detrazione è ammessa a condizione che:

- l'appartamento si stato adibito ad abitazione principale di tutti gli intestatari dell'immobile entro un anno dall'acquisto;
- l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE IMPOSTE INDIRETTE PER I PIÙ FREQUENTI ATTI IMMOBILIARI (Aggiornato al 31 dicembre 2015)

A) - VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATI

1) - Prima casa e/o relative pertinenze- vendita da privato

- Imposta di registro: 2 % (con il minimo di € 1.000)	
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

2) - Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze (diverso dalla prima casa), venduto da privato

- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

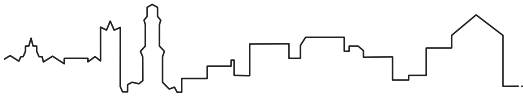
B) - VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE COSTRUTTRICI*

3) – Fabbricato abitativo non di lusso - Prima casa e/o relative pertinenze - venduti da impresa costruttrice* (entro cinque anni dall'ultimazione)

- IVA:	4%
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

4) - Fabbricato abitativo non di lusso e/o sue pertinenze – venduti da impresa costruttrice* (entro cinque anni dall'ultimazione)

- IVA:	10% (se fabbricato di lusso, aliquota del 22%)
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200



- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

5) – Fabbricato abitativo non di lusso - Prima casa e/o relative pertinenze - venduti da impresa costruttrice* (dopo cinque anni dall'ultimazione, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- IVA:	4% (7)
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

6) - Fabbricato abitativo non di lusso e/o sue pertinenze – venduti da impresa costruttrice * (dopo cinque anni dall'ultimazione, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- IVA:	10% (se fabbricato di lusso, aliquota del 22%) (7)
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale: € 55	

7) – Fabbricato abitativo o comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze – venduti da impresa costruttrice* (dopo cinque anni, dall'ultimazione, senza esercizio di opzione IVA) (5)

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

Ovvero: in presenza dei requisiti "**prima casa**", imposta di registro al 2% (con il minimo di € 1.000), ed imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di € 50 ciascuna).

8) - Fabbricati rurali ad uso abitativo, ceduti da impresa costruttrice * (entro cinque anni dall'ultimazione, o anche dopo cinque anni se vi è opzione IVA)

- IVA:	4% (v. *supra*, i nn. 3 e 5)
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

9) - Fabbricato non abitativo e non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (entro cinque anni dall'ultimazione)

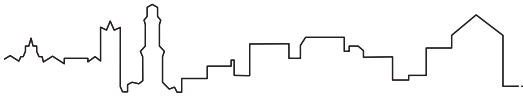
- IVA:	10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 22% nei rimanenti casi
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

10) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (entro cinque anni dall'ultimazione)

- IVA:	10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 22% nei rimanenti casi
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	3% (con il minimo di € 200)
- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

11) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (dopo i cinque anni, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- IVA: 10 %	10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 22% nei rimanenti casi **CON REVERSE CHARGE** se l'acquirente è soggetto passivo IVA
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	3% (con il minimo di € 200)



- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

12) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (dopo cinque anni dall'ultimazione, in assenza di opzione in atto per l'applicazione dell'IVA) (5)

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	3% (con il minimo di € 200)
- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

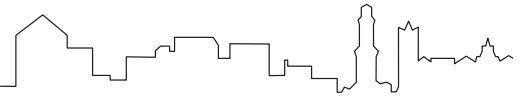
C) - VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE NON COSTRUTTRICI

13) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da impresa non costruttrice * (5) (6)

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	2% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

14) - Fabbricato abitativo, e comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice * (5)

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente



15) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice, senza esercizio di opzione IVA* (5) (6)

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	3% (con il minimo di € 200)
- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

16) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA* (8)

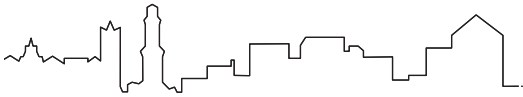
- IVA:	22% **CON REVERSE CHARGE** se l'acquirente è soggetto passivo IVA
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	3% (con il minimo di € 200)
- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

17) – Fabbricato strumentale per natura ceduto da società di leasing all'utilizzatore in sede di riscatto (in esercizio dell'opzione di acquisto), senza esercizio di opzione IVA

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

17- bis) – Fabbricato abitativo ceduto da società di leasing all'utilizzatore in sede di riscatto (in esercizio dell'opzione di acquisto)

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35



- Voltura catastale:	€ 55

18) – Fabbricato strumentale per natura ceduto da società di leasing all'utilizzatore in sede di riscatto (in esercizio di opzione di acquisto), se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA (8)

- IVA:	22%
	CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo IVA
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

D) – VENDITE DI TERRENI

19) - Terreni non agricoli e relative pertinenze venduti da privato

- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

20) - Terreni edificabili (2) e relative pertinenze venduti da impresa

- IVA:	22%
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

21) - Terreni non agricoli e non edificabili e relative pertinenze venduti da impresa

- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

22) - Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da privato o da impresa a coltivatore diretto ad imprenditore agricolo professionale (senza agevolazioni piccola proprietà contadina)

- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

23) - Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da privato o da impresa a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

- Imposta di registro:	15% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

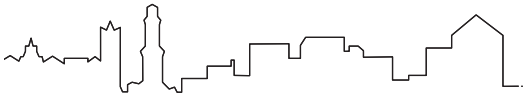
24) - Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da privato o da impresa con agevolazioni per la piccola proprietà contadina

- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	esente (anche per le copie)
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

E) – ALTRI ATTI IMMOBILIARI

25) – Compravendita di azienda comprensiva di fabbricati o terreni

- Imposta di registro:	9% sul valore degli immobili, 0,50% sul valore dei crediti, 3% sul valore degli altri beni e diritti (con il minimo complessivo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente



- Voltura catastale:	esente

26) – Compravendita di azienda senza immobili

- Imposta di registro:	0,50% sul valore dei crediti, 3% sul valore degli altri beni e diritti (con il minimo complessivo di € 200)
- Imposta di bollo:	€ 45

27) – Conferimento in società di terreni o fabbricati

- Imposta di registro:	9%, o 15% se terreni agricoli (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	€ 156 (9)
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

28) – Conferimento in società di fabbricati strumentali per natura da parte di privato

- Imposta di registro:	4% (con il minimo di € 200)
- Imposta ipotecaria:	2%
- Imposta catastale:	1%
- Imposta di bollo:	€ 300
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

(*In caso di conferimento di fabbricati strumentali da chi agisce nell'esercizio di impresa, si applica il regime fiscale dei trasferimenti di fabbricati*).

29) – Conferimento in società di azienda comprensiva di immobili

- Imposta di registro:	€ 200 (10)
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 300
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

30) – Contratto preliminare di compravendita di immobili, da trascriversi

- Imposta di registro:	€ 200 (più, eventualmente, 0,50% sulla caparra e 3% sugli acconti)
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 155
- Tassa ipotecaria:	€ 35

31) – Contratto di divisione di immobili

- Imposta di registro:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

32) – Contratto di permuta di immobili tra privati

- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000) salva l'applicazione delle agevolazioni per la prima casa (2%)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50 (11)
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

33) – Contratto di permuta di immobili tra imprese, soggetti ad IVA

- IVA:	4% 10% o 22% in relazione alla natura degli immobili
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 400
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

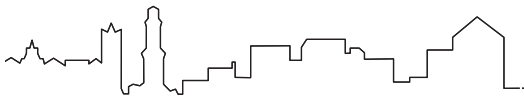
34) – Costituzione di servitù a titolo oneroso

- Imposta di registro:	9% ovvero 15% in caso di terreno agricolo (con il minimo in ogni caso di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente

F) - DONAZIONI E ALTRI ATTI A TITOLO GRATUITO

35) - Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore del coniuge o di parenti in linea retta

- Imposta di donazione: 4 % (sul valore complessivo – al netto di eventuali oneri – eccedente, per ciascun donatario, euro 1.000.000), con il minimo di € 200;



- Imposta ipotecaria:	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale:	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

36) - Donazione (o patto di famiglia) o altro atto gratuito avente ad oggetto aziende o partecipazioni sociali a favore dei discendenti o del coniuge, che si impegnano a proseguire l'attività d'impresa o a detenere il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data della donazione

- Imposta di donazione:	esente
- Imposta ipotecaria:	esente
- Imposta catastale:	esente
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

37) - Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di fratelli e sorelle

- Imposta di donazione:	6 % (sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun donatario, euro 100.000), con il minimo di € 200;
- Imposta ipotecaria:	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale:	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

38) - Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di parenti fino al quarto grado e di affini in linea retta, nonché di affini in linea collaterale fino al terzo grado (con esclusione del coniuge, dei parenti in linea retta, dei fratelli e sorelle)

- Imposta di donazione:	6 % con il minimo di € 200
- Imposta ipotecaria:	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale:	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200

	oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

39) - Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di parenti oltre il quarto grado, e di affini in linea collaterale oltre il terzo grado, nonché a favore di estranei

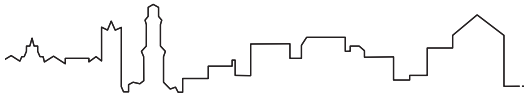
- Imposta di donazione:	8 % con il minimo di € 200
- Imposta ipotecaria:	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale:	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

40) - Donazione avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di persone fisiche con handicap riconosciuto grave

- Imposta di donazione:	l'aliquota applicabile in base al rapporto di parentela, affinità o coniugio (sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun donatario, euro 1.500.000) con il minimo di € 200
- Imposta ipotecaria:	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale:	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

41) – Donazione di terreni e fabbricati di qualsiasi tipo a favore di enti pubblici o altri enti previsti dall'art. 3 del D. Lgs. n. 346/1990

- Imposta di donazione:	esente
- Imposta ipotecaria:	esente
- Imposta catastale:	esente
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55



42) - Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645- ter c.c.), compresi i trusts, su beni di qualsiasi tipo, a favore del coniuge o di parenti in linea retta

- Imposta di donazione:	4 % (sul valore complessivo eccedente, per ciascun beneficiario, euro 1.000.000), con il minimo di € 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 155
- Tassa ipotecaria:	€ 35

43) - Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i trusts, su beni di qualsiasi tipo, a favore di fratelli e sorelle

- Imposta di donazione:	6 % (sul valore complessivo netto eccedente per ciascun donatario, euro 100.000), con il minimo di € 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 155
- Tassa ipotecaria:	€ 35

44) - Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i trusts, su beni di qualsiasi tipo, a favore di parenti fino al quarto grado (diversi dal coniuge, dai parenti in linea retta, dai fratelli e sorelle), di affini in linea retta, di affini in linea collaterale fino al terzo grado

- Imposta di donazione:	6 % con il minimo di € 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 155
- Tassa ipotecaria:	€ 35

45) - Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i trusts, su beni di qualsiasi tipo, a favore di parenti oltre il quarto grado, di affini in linea collaterale oltre il terzo grado o di estranei

- Imposta di donazione:	8 % con il minimo di € 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 155
- Tassa ipotecaria:	€ 35

Note:

* Per impresa costruttrice si intende quella che ha costruito il fabbricato - anche mediante imprese appaltatrici - o ha eseguito sul fabbricato - anche a mezzo di imprese appaltatrici - interventi di recupero (restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ex art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). La tipologia di intervento edilizio può essere ricavata mediante esame del permesso di costruire o concessione edilizia.

(1) Un fabbricato ha i requisiti di cui alla legge "Tupini" allorché: - ha più del cinquanta per cento della superficie

totale dei piani fuori terra destinati ad abitazioni; - ha meno del venticinque per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati a negozi.
(2) Un terreno si considera edificabile, ai fini fiscali, quando la destinazione edificatoria sia prevista dal piano regolatore generale (ancorché manchi lo strumento urbanistico attuativo). Nel caso di adozione di un nuovo piano regolatore, nel conflitto tra le prescrizioni del piano previgente e di quello adottato dal Comune (ma non ancora approvato dalla Regione), prevale il piano adottato.
(3) Per fabbricato "strumentale per natura" si intende il fabbricato che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categorie catastali B, C, D, E ed A/10).
(4) Secondo la Circ. Min. Finanze 11 luglio 1996 n. 182, può considerarsi "impresa che ha per oggetto esclusivo o principale dell' attività esercitata la rivendita di fabbricati solo quella che, oltre che per espressa previsione contenuta negli atti societari, svolga effettivamente, in modo esclusivo o prevalente, operazioni di vendita di fabbricati precedentemente acquistati o costruiti".
(5) Nel caso di acconti sul prezzo pagati e/o fatturati anteriormente al 4 luglio 2006, l'importo corrispondente rimane soggetto ad imposta sul valore aggiunto; conseguentemente, l'imposta proporzionale di registro trova applicazione unicamente in relazione al residuo prezzo.
(6) Nel caso di acconti sul prezzo pagati e/o fatturati anteriormente al 26 luglio 2012, l'importo corrispondente rimane soggetto ad imposta sul valore aggiunto nei casi in cui detta imposta trovava applicazione secondo la disciplina anteriore; conseguentemente, l'imposta proporzionale di registro trova applicazione unicamente in relazione al residuo prezzo.
(7) Anche in questa ipotesi è teoricamente applicabile il regime del reverse charge, se l'acquirente è soggetto passivo IVA. Si tratta peraltro di fattispecie di difficile realizzazione, in quanto si presuppone che un soggetto persona fisica (che agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione) acquisti un immobile avente destinazione abitativa (non, ovviamente, da destinare ad abitazione principale, ma in presenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'acquisto della "prima casa").
(8) In questo caso si presuppone che sia sempre possibile – per l'impresa non costruttrice – optare per l'applicazione dell'IVA sia prima che successivamente al decorso dei cinque anni dall'ultimazione del fabbricato o dell'intervento di recupero; a differenza della disciplina dettata per le imprese costruttrici, per le quali l'opzione è necessaria solo decorso il suddetto termine quinquennale.
(9) Tenendo conto dell'esenzione da imposta di bollo per gli atti immobiliari, prevista dall'art. 10 del d. lgs. n. 23/2011, si è ritenuta applicabile unicamente l'imposta di bollo di euro 45, o di euro 156 (art. 1- bis.1, nn. 1 e 4, della tariffa allegata al d.p.r. n. 642/1972). Contrasterebbe, infatti, con la previsione di esenzione di cui sopra l'applicazione dell'imposta di bollo di euro 300, prevista dall'art. 1- bis, n. 2, della tariffa suddetta.
(10) L'imposta di registro è dovuta in misura fissa anche se l'azienda conferita comprende beni immobili: Circ. Agenzia entrate 29 maggio 2013, n. 18/E, § 6.33.
(11) A norma dell'art. 10, comma 3, del d. lgs. n. 23/2011, "gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta". In deroga a quanto disposto dall'art. 10 del d. lgs. n. 347/1990, quindi, soggetto ad imposta catastale è "l'atto" e non "ciascuna voltura": con la conseguenza che anche alla permuta si applica un'unica imposta catastale nella misura di euro 50.

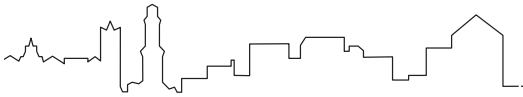


TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C

IMPIANTO ANTINCENDIO

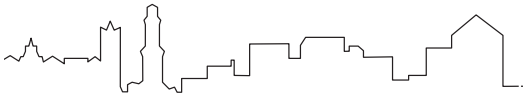
Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli, segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C



PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto		L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C

RELAZIONE DI REGOLARITÀ EDILIZIA

La Relazione di Regolarità Edilizia (RRE) è un documento essenziale per verificare la conformità urbanistica e catastale di un immobile. Essa garantisce che l'immobile sia conforme alle norme vigenti. Questo documento, strutturato come un dossier tecnico, contiene informazioni dettagliate sulla storia costruttiva dell'immobile, i permessi ottenuti, le trasformazioni subite nel tempo e la presenza di eventuali vincoli. La relazione serve a certificare che l'immobile corrisponda sia alla planimetria catastale che al progetto depositato presso il Comune, assicurando la congruenza tra lo stato reale dell'immobile e la documentazione ufficiale. Questo documento diventa di fondamentale importanza per la compravendita di un immobile, per l'accesso a finanziamenti, per interventi di ristrutturazione e per garantire la conformità legale dell'edificio, tutti elementi necessari anche per assicurarsi la possibilità di usufruire delle agevolazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica, ristrutturazione, ecobonus, sismabonus s superbonus. La Legge 120/2020 ha introdotto il comma 1-bis all'art. 9 del D.P.R. 380/2001, che ci fornisce la definizione di stato legittimo.

NOVITÀ 2025

DETRAZIONI FISCALI SPETTANTI IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA, ENERGETICA E/O SISMICA DEI FABBRICATI

La L. n. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025) ha profondamente rivisto la misura (aliquote e plafond di spesa massima) delle agevolazioni fiscali spettanti in relazione agli interventi di riqualificazione edilizia, energetica e/o sismica dei fabbricati esistenti, mantenendo invece invariate le regole generali di funzionamento di tali *bonus* (soggetti beneficiari, modalità di pagamento delle spese, regole e tempistiche di recupero della detrazione in dichiarazione dei redditi su un periodo di 10 anni, ecc.).

1. Blocco delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura.

Si ricorda che, in via generale e salvo poche eccezioni, è stata eliminata la possibilità di beneficiare della cessione del credito o dello sconto in fattura di cui all'art. 121 del D.L. n. 34/2020, anche nel caso in cui sia stata presentata la CILA o sia stato richiesto il titolo abilitativo (e, per gli interventi condominiali, adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori), entro il 16/2/2023, se - alla data del 29/03/2024 incluso - in relazione a tali interventi non sia stata ancora sostenuta alcuna spesa documentata da fattura per lavori già effettuati.
Per il c.d. sismabonus acquisti, per il bonus 50% per l'acquisto di case facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese e per l'acquisto di box di nuova costruzione pertinenziali ad abitazioni, si poteva invece continuare, fino al 31/12/2024 (data atto notarile di trasferimento), ad optare per la cessione del credito o dello sconto in fattura se, entro il 16/02/2023, risultava presentata la richiesta del titolo abilitativo (senza le ulteriori condizioni legate al sostenimento della spesa per lavori eseguiti alla data del 29/03/2024). Tuttavia, come regola generale, a partire dall'1/1/2025 neanche queste ultime tipologie di bonus sono ammesse alla cessione del credito o dello sconto in fattura.
Pertanto, i bonus di seguito sinteticamente illustrati sono attualmente fruibili dai contribuenti prevalentemente sotto forma di detrazione fiscale da recuperare nella dichiarazione annuale dei redditi, su un periodo di 10 anni.

2. Il "bonus fiscale per ristrutturazioni edilizie".

Come regola generale, per le spese sostenute dall'1/1/2028 fino al 31/12/2023, la detrazione per gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 16-*bis* del d.P.R. n. 917/86 viene ridotta al 30%, con un plafond di spesa massima su cui calcolare la detrazione pari a € 48.000 per unità immobiliare.
Invece, per le spese documentate relative agli interventi di recupero edilizio indicati nel comma 1 dell'art. 16-bis del d.P.R. n. 917/86, sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, spetta:

1. una detrazione dall'IRPEF lorda pari al 36% delle spese sostenute nell'anno 2025;
2. una detrazione dall'IRPEF lorda pari al 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027;

fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 96.000 per unità immobiliare (c.d. spese relative alla "seconda casa").

Inoltre, fermo restando il predetto limite di € 96.000, la detrazione spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata:

- al 50% delle spese sostenute nell'anno 2025; e
- al 36% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027;

nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (resta esclusa l'agevolazione "potenziata" per coloro che abbiano un "collegamento giuridico" con l'immobile di tipo diverso, quale – ad esempio – i comodatari, i promissari acquirenti, i locatari, ecc.) per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (resta esclusa l'agevolazione "potenziata" per coloro che sostengono la spesa in relazione ad una "seconda casa").

Si ricorda che per "abitazione principale" si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente, laddove si intendono per "familiari", ai fini delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

La seguente tabella riepiloga le modifiche normative intervenute ed oggetto di commento nel presente paragrafo:

ANNO DI SOSTENIMENTO DELLA SPESA	ALIQUOTA DIDETRAZIONE FISCALE SPETTANTE	LIMITE DI SPESA MASSIMA
Dall'1/1/2025 al 31/12/2027, interventi eseguiti dai proprietari (o dai titolari di un diritto reale di godimento) sull'abitazione principale	Aliquota di detrazione fissata al:50% per le spese sostenute nel 2025;36% per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027	€ 96.000
Dall'1/1/2025 al 31/12/2027, interventi eseguiti su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale	Aliquota di detrazione fissata al:36% per le spese sostenute nel 2025;30% per le spese sostenute nel 2026 e 2027	€ 96.000

La detrazione per interventi di recupero edilizio continua a spettare nella misura del 50% (quindi, anche per le spese sostenute dall'1/1/2025) per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Infine, si ricorda che dall'1/1/2025, non godono più dell'agevolazione fiscale per ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 16-*bis* del d.P.R. n. 917/86 le spese sostenute per gli interventi

di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

3. Il "bonus fiscale per l'acquisto di unità immobiliari facenti parte di edifici interamente ristrutturati".

Risulta confermata anche la detrazione fiscale per l'acquisto di immobili facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati, ceduti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie, che provvedano - entro 18 mesi dal termine dei lavori - alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile, prevista dall'art. 16-*bis*, c. 3, del d.P.R. n. 917/86. Anche in tal caso, la detrazione spetta con le nuove aliquote del 50%/36% (a seconda che vi sia o meno il "collegamento giuridico" con l'immobile ed il requisito dell'abitazione principale) o del 36%/30%, illustrate al precedente paragrafo 2, da calcolarsi su un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita dell'unità immobiliare (IVA inclusa), entro un limite massimo di spesa pari a € 96.000 per immobile (per gli anni 2025, 2026 e 2027) e pari a € 48.000 per immobile (per l'anno 2028 ed i successivi).

4. Il "bonus fiscale per l'acquisto di posti auto/box auto pertinenziali di nuova costruzione".

La Legge di Bilancio 2025 ha confermato anche la detrazione fiscale per la realizzazione di nuovi parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune) e per l'acquisto di box e posti auto nuovi realizzati e ceduti da un'impresa di costruzioni, a condizione che esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare residenziale, prevista dall'art. 16-*bis*, c. 1, lett. d), del d.P.R. n. 917/86. Tale detrazione spetta con le nuove aliquote del 50%/36% (a seconda che vi sia o meno il "collegamento giuridico" con l'immobile ed il requisito della pertinenzialità ad un'abitazione principale) o del 36%/30%, illustrate al precedente paragrafo 2, da calcolarsi sul costo di costruzione del box/posto auto attestato dal costruttore, entro un limite massimo di spesa pari a € 96.000 per box/posto auto (per gli anni 2025, 2026 e 2027) e pari a € 48.000 per box/posto auto (per l'anno 2028 ed i successivi).

5. Il "bonus per riqualificazione energetica dei fabbricati".

Le aliquote della detrazione IRPEF/IRES spettante per gli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici, prevista dall'art. 14 del D.L. n. 63/2013, vengono allineate a quelle previste per gli interventi di recupero edilizio (illustrati nel precedente paragrafo 2). In particolare:

- per le spese di riqualificazione energetica sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'abitazione principale, l'aliquota di detrazione fiscale è pari al 50%, per le spese sostenute nel 2025, ed al 36%, per quelle sostenute negli anni 2026 e 2027;
- per le spese di riqualificazione energetica sostenute da soggetti diversi da quelli di cui al punto precedente o comunque non relative all'abitazione principale, l'aliquota di

detrazione fiscale è pari al 36%, per le spese sostenute nel 2025, ed al 30%, per quelle sostenute negli anni 2026 e 2027.

In mancanza di una specifica proroga normativa, la detrazione in questione cesserà di avere efficacia a partire dall'1/1/2028.

Si ricorda che, a partire dall'1/1/2025, le spese sostenute per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili non godono più del bonus per riqualificazione energetica.

La seguente tabella riepiloga le nuove aliquote di detrazione per riqualificazione energetica, applicabili a partire dall'1/1/2025, unitamente alla detrazione massima fruibile o al massimale di spesa applicabile in relazione a ciascuna specifica tipologia di intervento:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA O SPESA MASSIMA AMMESSA	ALIQUOTA DI DETRAZIONE 2025
Acquisto e posa in opera delle **schermature solari**	€ 60.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A	€ 60.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Sostituzione di **impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione** ad aria o ad acqua Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse**Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore** ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpiaSostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	€ 30.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%

Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti **strutture opache verticali, strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti), installazione di **pannelli solari per la produzione di acqua calda**	€ 60.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Riqualificazione energetica **globale**	€ 100.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Acquisto e posa in opera di **micro-cogeneratori**	€ 100.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Interventi su parti comuni dei condomini (**coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente**)	€ 40.000 di spesa (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio)	50%/36%
Interventi su parti comuni dei condomini (**coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + qualità media dell'involucro**)	€ 40.000 di spesa (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio)	50%/36%
Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 **finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (1 classe di rischio inferiore)**	€ 136.000 di spesa (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio)	50%/36%
Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 **finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (2 classi di rischio inferiori)**	€ 136.000 di spesa (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio)	50%/36%

6. Il "bonus per riqualificazione sismica dei fabbricati".

Le aliquote della detrazione IRPEF/IRES spettante per gli interventi volti alla riqualificazione sismica degli edifici, previste dall'art. 16 del D.L. n. 63/2013, compreso il c.d. "sismabonus acquisti", vengono allineate a quelle previste per gli interventi di recupero edilizio (illustrati nel precedente paragrafo 2). In particolare:

1. per le spese di riqualificazione sismica sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'abitazione principale, l'aliquota di detrazione fiscale è pari al 50%, per le spese sostenute nel 2025, ed al 36%, per quelle sostenute negli anni 2026 e 2027;
2. per le spese di riqualificazione sismica sostenute da soggetti diversi da quelli di cui al punto precedente o comunque non relative all'abitazione principale, l'aliquota di detrazione fiscale è pari al 36%, per le spese sostenute nel 2025, ed al 30%, per quelle sostenute negli anni 2026 e 2027.

Pertanto, dal 2025 e fino al 2027, non vi sarà più la distinzione di aliquota di detrazione tra gli interventi che hanno ridotto il rischio sismico di una o due classi, in quanto detti interventi potranno beneficiare della detrazione del 30%/36%/50%, anche se consentiranno solo una lieve riduzione di rischio sismico, indipendentemente dall'avvenuto passaggio o meno della classe di rischio sismico.

In mancanza di una specifica proroga normativa, la detrazione in questione cesserà di avere efficacia a partire dall'1/1/2028.

7. Il "bonus barriere architettoniche".

Resta confermata fino al 31/12/2025 la detrazione IRPEF/IRES "barriere architettoniche 75%", prevista dall'art. 119-*ter* del D.L. n. 34/2020.

Si ricorda che, a decorrere dal 30/12/2023, l'agevolazione in questione riguarda esclusivamente gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche sugli edifici già esistenti che riguardino scale, rampe, ascensori, servoscala e/o piattaforme elevatrici. Pertanto, a partire da tale data, la detrazione del 75% non spetta più per le spese per interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese per lo smaltimento e la bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Inoltre, sempre a partire dal 30/12/2023, il rispetto dei requisiti del D.M. n. 236/89 deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.

La detrazione del 75% deve essere fruita: in 5 rate annuali per le spese sostenute dall'1/1/2022 al 31/12/2023 e in 10 rate annuali per le spese sostenute dall'1/1/2024.

8. Il "bonus mobili e arredi".

La detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici viene prorogata fino al 31/12/2025 con un plafond di spesa massima su cui calcolare la detrazione pari a € 5.000.

Tale detrazione fiscale spetta sia in relazione alle "abitazioni principali" sia con riferimento alle "seconde case", senza distinzioni.
Inoltre, va evidenziato che la detrazione in questione spetta esclusivamente nei confronti dei soggetti IRPEF al ricorrere congiunto delle seguenti condizioni:

1. sostenimento di spese per l'acquisto di mobili nuovi e grandi elettrodomestici nuovi di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) (per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica);
2. connessione di tali spese con l'esecuzione di un intervento di recupero edilizio (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su immobili abitativi, ecc.);
3. l'intervento di recupero del patrimonio edilizio deve essere iniziato a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto dei mobili e grandi elettrodomestici (ad es., per fruire del bonus per le spese sostenute nell'anno 2025 per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio devono essere iniziati almeno dall'1/1/2024);
4. i mobili e gli elettrodomestici acquistati devono essere finalizzati all'arredamento dell'unità immobiliare residenziale oggetto di intervento di recupero, precisando che l'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile anche se tali beni siano destinati all'arredo di un ambiente diverso da quelli oggetto di interventi edilizi (ad es., la ristrutturazione del bagno consente di portare in detrazione le spese per l'acquisto di un nuovo tavolo o di un frigorifero).

9. Il "Superbonus".

In base alle previsioni della Legge di Bilancio 2025, per gli interventi effettuati:

- dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche; nonché
- dalle ONLUS, OdV e APS, iscritte negli appositi registri (in generale gli enti del terzo settore iscritti al RUNTS);

il c.d. *Superbonus* spetta con l'aliquota del 65% per le spese sostenute nel 2025 soltanto se, alla data del 15/10/2024:

1. risulti presentata la CILA-S, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomìni;
2. risulti presentata la CILA-S e sia anche stata adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dai condomìni;
3. sia stata presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Inoltre, si segnala che le nuove disposizioni di legge consentono di "spalmare" in 10 quote annuali (anziché in 4) la detrazione fiscale per l'agevolazione *Superbonus* relativa alle spese sostenute nel 2023. L'opzione di "spalmatura decennale" è irrevocabile e deve essere eser-

citata nella dichiarazione dei redditi integrativa di quella trasmessa per il periodo d'imposta 2023.

10. Il "bonus verde/giardini".

Non risulta invece essere stata ulteriormente prorogata la detrazione IRPEF del 36% per le spese sostenute per la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e/o la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili (c.d. "bonus verde").

GENOVA

F.I.M.A.A.

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
Aderente alla Confcommercio

CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
GENOVA

SEDE PROVINCIALE
VIA CESAREA 8, 16121 GENOVA
TEL. 010 5520214 - FAX 010 582207
www.fimaa.it - segreteria@fimaagenova.it

SEDI TERRITORIALI

SESTRI PONENTE
Via C. Rossi 1a, 16153 - Genova
Tel/Fax. 010 5520281

CHIAVARI
C.so Garibaldi 32, 16043
Tel. 0185/309558 - Fax. 0185 309635

RAPALLO
C.so Italia 36/14, 16035
Tel. 0185/57418 - Fax. 0185 57062

RECCO
Via XX Settembre 5/3, 16036
Tel/Fax 0185 721189

S. MARGHERITA LIGURE
Via XXV Aprile 27/1, 16038
Tel/Fax. 0185 283468

SESTRI LEVANTE
Via E. Fico 36/1, 16039
Tel. 0185/42435 - Fax. 0185 459596

ASSISTENZA FISCALE

CONSULENZA SU FISCO E ADEMPIMENTI - ELABORAZIONI CONTABILI - DICHIARAZIONE DEI REDDITI

ASSISTENZA SINDACALE

CONSULENZA SU PROBLEMI DI LAVORO, CONTRATTO, PREVIDENZA

ASSISTENZA ALL'AZIENDA

SPORTELLO COMUNICA - SPORTELLO ENERGIA, GAS, TELEFONIA

FORMAZIONE

CORSI DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE - FIMAA FORMA

CREDITO BANCHE

FINANZIAMENTI AGEVOLATI PER APERTURA E/O RISTRUTTURAZIONE UFFICI
CONSULENZE SU BANDI PUBBLICI - CONDIZIONI PARTICOLARI SUI CONTI DEGLI ASSOCIATI

TECNOLOGIE

ACCESSO ALL'AREA RISERVATA DEL SITO WEB LOCALE E NAZIONALE CONTENENTE LE NOVITÀ
SUL MONDO DEGLI AGENTI - AGGIORNAMENTI SU LEGGI E REGOLAMENTI - MODULISTICA
PORTALE INSERZIONI - MOTORE DI RICERCA PER GLI ASSOCIATI

CONVENZIONI

TARIFFE RIDOTTE SU TRAFFICO TELEFONICO FISSO E MOBILE - TARIFFE ALBERGHIERE CONVENZIONATE - VISURE
CATASTALI E ALTRE PRATICHE INTERESSANTI IL SETTORE - CONSULENZA LEGALE SPECIFICA PER IL SETTORE

AGGIORNAMENTO

NOTIZIE ASCOM E CONFCOMMERCIO - CIRCOLARI E SEMINARI SU PROBLEMATICHE D'INTERESSE
PER LA CATEGORIA - RASSEGNA STAMPA - ASSEMBLEE E CONVEGNI - SPORTELLO FIMAA

SERVIZI PER IL CLIENTE

POLIZZA R.C. DEL MEDIATORE PER TUTTI GLI ASSOCIATI
MUTUI E FINANZIAMENTI A TASSI E SPESE CONVENZIONATI
e sopratutto la garanzia di un professionista in regola e di provata esperienza

Summa Allianz

genova5@ageallianz.it
www.summaassicurazioni.it

PIAZZA DELLA VITTORIA 7/8
16121 GENOVA
TELEFONO: 010 53089

OMODA | JAECOO

JAECOO 7 | SHS

Super Hybrid System

SUPER AUTONOMIA

OLTRE 1200 KM

SCOPRI UN VIAGGIO SENZA PENSIERI GRAZIE
A UN SUPER ELETTRICO **CON 90 KM IN FULL ELECTRIC**
E UNA GARANZIA DI **7 ANNI O 150.000 KM**[1]
(8 ANNI PER IL SISTEMA IBRIDO).

Jaecoo 7 SHS. Consumo combinato ponderato: 0,7 l/100km. Emissioni CO_2 combinate ponderate: 23 g/km.
[1]Il periodo di garanzia del veicolo è di 7 anni/150.000 chilometri (a seconda di quale scadenza si verifichi per prima), senza limite di chilometraggio per i primi 3 anni. Elenco completo esclusioni di garanzia disponibile in Concessionaria, sulla letteratura di bordo del veicolo e sul sito www.omodajaecooitalia.com/warranty-policy. Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Iniziativa valida fino al 31.03.2025.

GECAR | Via Pedullà 27 | Genova | Tel. 010 8377171

gruppo GE
Your Mobility Solution

FINITO DI STAMPARE NEL MESE DI MARZO 2025
PROGETTO GRAFICO E IMPAGINAZIONE ELENA MENICHINI