

SOMMARIO Vicenza, tre oasi na


VICENZA, COMMERCIALISTI E NOTAI A CONFRONTO SULLA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

 18 giugno 2014 in [Economia](#) [Inserisci un commento](#)

Sono ancora molte le questioni da sciogliere nel nuovo regime di tassazione degli immobili, per questo motivo l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Vicenza e il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano hanno organizzato un incontro che si terrà domani, giovedì 19 giugno, dalle 14,30 alle 19,30, presso il Palazzo delle Opere Sociali, in Piazza Duomo, a Vicenza. Dopo i saluti di Vito Guglielmi, Notaio in Vicenza, Presidente del Consiglio Notarile dei distretti riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa e di Marco Poggi, Dottore Commercialista, Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Vicenza, seguiranno gli interventi su: il nuovo regime fiscale degli atti traslativi a cura di Giovanni Rizzi - Notaio in Vicenza, il trasferimento degli immobili da parte dei soggetti IVA dopo la novella a cura di Ugo Friedmann - Notaio in Milano, l'agevolazione prima casa a cura di Raffaele Trabace - Notaio in Cinisello Balsamo, la cessione degli immobili da abbattere a cura di Giuseppe Rebecca - Dottore Commercialista in Vicenza, la difesa del contribuente in materia di accertamento immobiliare a cura di Mara Pilla - Dottore Commercialista in Vicenza - Esperto in Contenzioso Tributario.

La tassazione sulla prima casa è stata completamente stravolta rispetto al regime precedente, sia con riguardo alle aliquote, sia in riferimento ai parametri che identificano la tipologia di immobili. Dal 1° gennaio 2014 è cambiata l'agevolazione prima casa e per le compravendite immobiliari si applicano le nuove aliquote per quanto riguarda l'imposta di registro e nuove misure per le imposte ipotecaria e catastale.

L'applicabilità dell'agevolazione "prima casa" con aliquota al 2 %, risulta vincolata, ai fini dell'imposta di registro, alla categoria catastale in cui è classificato o classificabile l'immobile e non più, come previsto finora, alle caratteristiche individuate dal decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969.

Le categorie catastali per le quali non è possibile fruire delle agevolazioni "acquisto prima casa" sono le abitazioni di tipo signorile (cat. A/1), le abitazioni in ville (cat. A/8) e i castelli e i palazzi di eminenti pregi artistici e storici (cat. A/9). Conti alla mano, ci sarà da verificare quanto incidono nel nuovo regime la diminuzione delle aliquote e la modifica dei parametri catastali degli immobili. Siamo sicuri che la tassazione sia stata davvero sensibilmente ridotta? A questa domanda, infatti, si collega un altro nodo da sciogliere che riguarda l'aggiornamento del classamento rispetto alla situazione di fatto degli immobili. Il Catasto è in fase di riforma, ma le nuove agevolazioni fanno riferimento al classamento.

Una decisa semplificazione consiste nell'introduzione di una imposizione minima di 1000 euro. Se sarà di aiuto al mercato lo vedremo nei prossimi mesi, per il momento l'unica certezza è che tutta la tassazione è


[Popolari](#) [Recenti](#) [Commenti](#) [Tags](#)


Idea riformista sulle pensioni e sul lavoro
13 aprile 2014



Giornata della memoria, a Bassano il ricordo è affidato agli Alpini
23 gennaio 2014



Ai nostri lettori
2 marzo 2014



Vicenza, il fiume Retrone ieri protagonista ad "Arte in Fiore"
14 aprile 2014



La Legione Tagliamento raccontata dallo storico vicentino Leonardo Malatesta
20 dicembre 2013

[Kindle Fire HDX 7", schermo HDX, Wi-Fi, 16 GB - Con offerte speciali](#)

(94)

€229,00

VIDEO
ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER

 Email *

stata concentrata nell'Imposta di Registro che ha azzerato le precedenti imposte di bollo, di trascrizione e voltura. Attenzione perché la nuova normativa è applicabile solamente ai privati ed alle imprese che effettuano compravendite al di fuori del regime IVA.

Non ha subito variazioni il regime dell'IVA sugli immobili prima casa, per cui per individuare la tipologia di immobile, ad esempio se si tratta di immobili di lusso, ci si riferisce a dei parametri che risalgono alla fine anni degli anni '60 (D.M. 2 agosto 1969) e che negli anni hanno generato molto contenzioso in particolare per le difformità tra le risultanze catastali e l'applicazione delle regole di individuazione delle categorie di appartenenza degli immobili. Inoltre, resta il diffuso malcontento tra acquirente e venditore riguardo la ripartizione delle spese di consulenza: chi deve sapere se l'immobile è di lusso? Spetta all'acquirente o al venditore? Spetta al notaio o al geometra che istruisce la pratica? In questo senso andrebbe al più presto riformato anche il regime IVA, come è stato fatto per l'Imposta di Registro che è stata radicalmente semplificata.

È sul fronte dei valori degli immobili che nascono le maggiori disparità di trattamento a svantaggio dei contribuenti e che generano spesso il contenzioso con l'Agenzia delle Entrate. I parametri di riferimento sono determinati dall'applicazione dei valori Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e da questa determinazione spesso deriva la maggiore imposizione fiscale e la mancanza di tutela. I valori OMI sono ricavati dall'applicazione di medie statistiche derivanti dai valori di mercato. Si tratta quindi di indicatori generici, non precisi, ed è la stessa Agenzia delle entrate che ha ammesso che l'utilizzo dei valori Omi, nell'ambito di un processo estimale, può condurre solamente ad indicazioni di larga massima.

Il cittadino che acquista dall'impresa di costruzioni, a chi può affidarsi per capire se il valore dell'immobile dichiarato è corretto? Superata l'epoca in cui negli atti venivano dichiarati valori puramente nominali, oggi presso l'Agenzia del Territorio è stata costruita la banca dati OMI che, per ogni comune, per ogni microzona, restituisce dei valori medi al mq, applicabili agli immobili in stato conservativo medio. Ma chi stabilisce che l'immobile che il cittadino è in procinto di acquistare sia nella media? Sul punto i giudici tributari non hanno ancora raggiunto un orientamento consolidato, tranne che per il caso in cui l'acquirente contragga un mutuo notevolmente superiore rispetto al valore dichiarato nell'atto. In questo caso è davvero arduo dimostrare al fisco che il valore dell'immobile è realmente quello dichiarato.

Non mancano alcune soprese sul fronte della compravendita dei terreni dove sono state abolite le agevolazioni, ma il numero ed il novero degli atti che potevano godere delle agevolazioni fiscali soppresse, erano di gran lunga inferiori alle normali contrattazioni immobiliari. In questo senso ci si domanda se l'abolizione della agevolazioni sui terreni sia un prezzo giusto da pagare o se comporterà un effetto blocco delle transazioni in un mercato già sofferente.

CONDIVIDI!

tweet

 +1 2

Share

ARTICOLI CORRELATI



Caos Tasi, la Cisl di Vicenza: "I comuni non lascino soli i cittadini"

4 giugno 2014



Cna Vicenza: "La Tasi complica la vita ai cittadini"

3 giugno 2014



Tasi, Confcommercio Vicenza chiede chiarezza ed un rinvio sul pagamento

16 maggio 2014



Vicenza, rallenta la caduta del mercato immobiliare

12 maggio 2014



Assemblea annuale dei Commercialisti nei giorni scorsi a Vicenza

1 maggio 2014



Schio, siglato il nuovo accordo sugli affitti immobiliari concordati

29 aprile 2014

INSERISCI UN COMMENTO

Il tuo indirizzo email non sarà pubblicato. Campi obbligatori *

Nome *

Email *

Sito web

CONTATTI

Contatti
Gerenza
Lettere al giornale
Pubblicità

FEED

Sottoscrivi i nostri Feed via email

ARCHIVIO

giugno: 2014						
L	M	M	G	V	S	D
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
						30
« mag						

Invia il commento!

CATEGORIE

Seleziona una categoria

VICENZA REPORT

Log in

Hai perso la tua password?

TROVACI SU FACEBOOK



Vicenzareport
Like

1,816 people like Vicenzareport.



Facebook social plugin

@VICENZAREPORT – SEGUICI SU TWITTER

Arzignano, teatro verità sulla "Grande Guerra Meschina" <http://t.co/ZLXypAtwyd> via @Vicenzareport *47 minuti ago*

Vicenza, tre oasi naturalistiche in fotografia <http://t.co/y7SMo5XRZs> via @Vicenzareport *48 minuti ago*

Vicenza e provincia in breve <http://t.co/tYSgWz524i> via @Vicenzareport *49 minuti ago*

SEGUICI SU GOOGLE+

Vicenzareport

+ 41

