

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il decreto di trasferimento, una volta presentato, non è più modificabile nel merito ma rettificabile solo per meri errori materiali.

In via generale, tutte le parti del Decreto di Trasferimento (di seguito D.T.) devono essere identificate (e i relativi documenti essere allegati).

LE PARTI (ESECUTATO E AGGIUDICATARIO) - PERSONE FISICHE

Per entrambe le parti nel D.T. devono essere indicati: data e luogo di nascita, codice fiscale.

Per l'aggiudicatario deve essere indicato nel D.T. lo stato civile e patrimoniale.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione dei beni devono, necessariamente, essere indicati i dati del coniuge, in particolare il codice fiscale (i relativi documenti - C.I. e C.F. devono essere allegati al D.T. unitamente all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

In caso di richiesta dei benefici fiscali la stessa deve venire indicata nel D.T. ed in allegato devono essere presenti le relative dichiarazioni sottoscritte in originale dall'aggiudicatario (o aggiudicatari) e dall'eventuale coniuge in comunione legale.

LE PARTI (ESECUTATO SOCIETÀ', AGGIUDICATARIO PERSONA FISICA) - PERSONE GIURIDICHE

Se esecutata è una società, al decreto deve essere allegata la fattura elettronica emessa dalla società debitrice (eventualmente con compilazione da parte del delegato).

L'emissione della fattura elettronica è fondamentale anche ai fini della liquidazione del decreto: infatti il regime fiscale del trasferimento indicato nella fattura determina la liquidazione del D.T. (in particolare trasferimento di immobili abitativi e relative pertinenze).

Se aggiudicataria è una società, al decreto devono essere allegati l'estratto della visura camerale della società che ne indichi il legale rappresentante e copia del documento di identità di quest'ultimo.

In aggiunta a quanto sopra, nel caso in cui vengano richieste le agevolazioni di cui all'articolo 7.1 comma 4 bis della legge nr. 130/1999, l'estratto della visura camerale che ne indichi l'oggetto sociale.

REVERSE CHARGE

Nell'ipotesi in cui l'esecutata e l'aggiudicataria siano entrambe imprese potrebbe richiedersi, in alcuni casi, il reverse charge o inversione contabile, che prevede l'applicazione dell'Iva da parte del destinatario del bene o del servizio invece che da parte del cedente o prestatore.

Per applicare il reverse charge è necessario che entrambi le parti siano soggetti passivi Iva di imposta e che il destinatario del bene risieda nel territorio dello Stato.

REGIME FISCALE

Agevolazione ordinaria prima casa; prezzo valore; credito di imposta, flat tax ex art. 7 L. 58/2019 (acquisti da parte di REOCO) ed ex art. 7.1 comma 4 bis L. 130/99 (acquisti di interi stabili con determinate caratteristiche da parte di società con determinati oggetti sociali); L. 25/2010 (agevolazione piccola proprietà contadina), art. 35, comma 10 ter D.L. 223/2006 (legge nr. 248/2006) (agevolazione per l'acquisto da parte di fondi immobiliari chiusi).

Se l'aggiudicatario ai fini dell'agevolazione prima casa dichiara che intende trasferire la residenza nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile entro diciotto mesi dall'acquisto la dichiarazione deve essere corredata da firma autenticata. È possibile fare autenticare la propria firma presso ogni Comune: il sottoscrittore apporrà la propria firma sul documento davanti a un dipendente incaricato dal Sindaco, il quale, a sua volta, apporrà un timbro che ne attesta l'autenticità.

Se l'aggiudicatario dichiara di essere già residente nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile basterà una dichiarazione sostitutiva di atto notorio con firma non autenticata.

Ciascuna agevolazione (esempio prima casa - prezzo valore) e il credito di imposta devono essere inseriti nel decreto, al quale devono essere allegate le relative dichiarazioni firmate **in originale** dall'aggiudicatario.

Per gli stranieri anche permesso di soggiorno.

Nel decreto deve essere riportato il tipo di agevolazione richiesta richiamando la relativa normativa.

Per il credito di imposta oltre ad essere richiamato nel decreto con tutti i dati relativi all'acquisto del precedente immobile deve essere allegata: dichiarazione credito di imposta più atto di provenienza (rogito e/o decreto di trasferimento) ove lo stesso sia precedente il 2010, più fattura quietanzata che attesti il pagamento dell'IVA (nel caso di acquisto prima casa - da cui si genera il credito di imposta - precedentemente effettuato da altra società da parte dell'aggiudicatario).

N.B. Non è più obbligatorio allegare la certificazione energetica ma nel caso in cui si dovesse indicare nel decreto che *“l'aggiudicatario ha ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato in ordine alla prestazione energetica degli edifici”* bisogna allegare, sempre in originale, la dichiarazione.

Per le pertinenze: è agevolabile solo una pertinenza per categoria catastale.

Esempio:

Abitazione + 2 box Abitazione +

1° box agevolazione

Per il secondo box, se pertinenziale ai fini civilistici (esempio sono due box vicini, ma non attigui), è necessaria un'autonoma dichiarazione di pertinenzialità (ex art. 76 D.P.R. 445/2000) all'abitazione e la tassazione avviene sul prezzo valore (R.C. x 126); se non c'è la dichiarazione autonoma di pertinenzialità (perché non è pertinenza) è necessario allegare un estratto della perizia da cui si evincano i valori proporzionali; in questo caso, la tassazione avverrà tenendo conto della quota parte del prezzo di aggiudicazione imputata al secondo box ed indicata nel D.T.

Dichiarazione relativa agli immobili contigui (circolare Agenzia delle Entrate 38/2005).

Se nel decreto si dà atto della dichiarazione dell'aggiudicatario è possibile richiedere le agevolazioni prima casa ed anche in questo caso bisognerà allegare la dichiarazione, sempre

in originale ai sensi della circolare su indicata.

Terreni non pertinentziali: è necessario il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune da allegare al decreto di trasferimento.

Terreni agricoli: dal 1° gennaio 2016 aliquota registro 15%.

Lotti unici misti (esempio: abitazione categoria A/3 + capannone categoria D/7 + terreno agricolo): bisogna fare molta attenzione ai fini della tassazione; se il prezzo di aggiudicazione è unico, nel decreto **dovrà essere indicato il relativo prezzo e la rendita catastale di ciascun lotto pena tassazione massima (articolo 27 del D.lgs. 123/2025 – ex art. 23 D.P.R. 131/1986).**