

Incontro diocesano con i componenti dei Consigli parrocchiali per gli affari economici

Trento, 21 ottobre 2017

Immobili

**Alessandro Tonina
alessandrotonina@studiotonina.it**

due parole su ...

perchè questo incontro

cos'è un contratto: un accordo

proposte contrattuali a terzi: mettere sempre un termine e una modalità di risposta

contratti preliminari: sono più importanti dei contratti definitivi

contratti: la forma quanto conta?

recesso: una volta entrato in ballo come ne esco?

acconto = anticipo del prezzo
caparra = prezzo per la mancata stipula
penale = risarcimento

i principali contratti



COMPRAVENDITA

elementi essenziali

generalità delle parti

chi vende o promette di vendere è proprietario?

l'immobile

prezzo e modalità di pagamento

se libero da persone e pesi e in che condizioni è

quando passa il possesso e i rischi

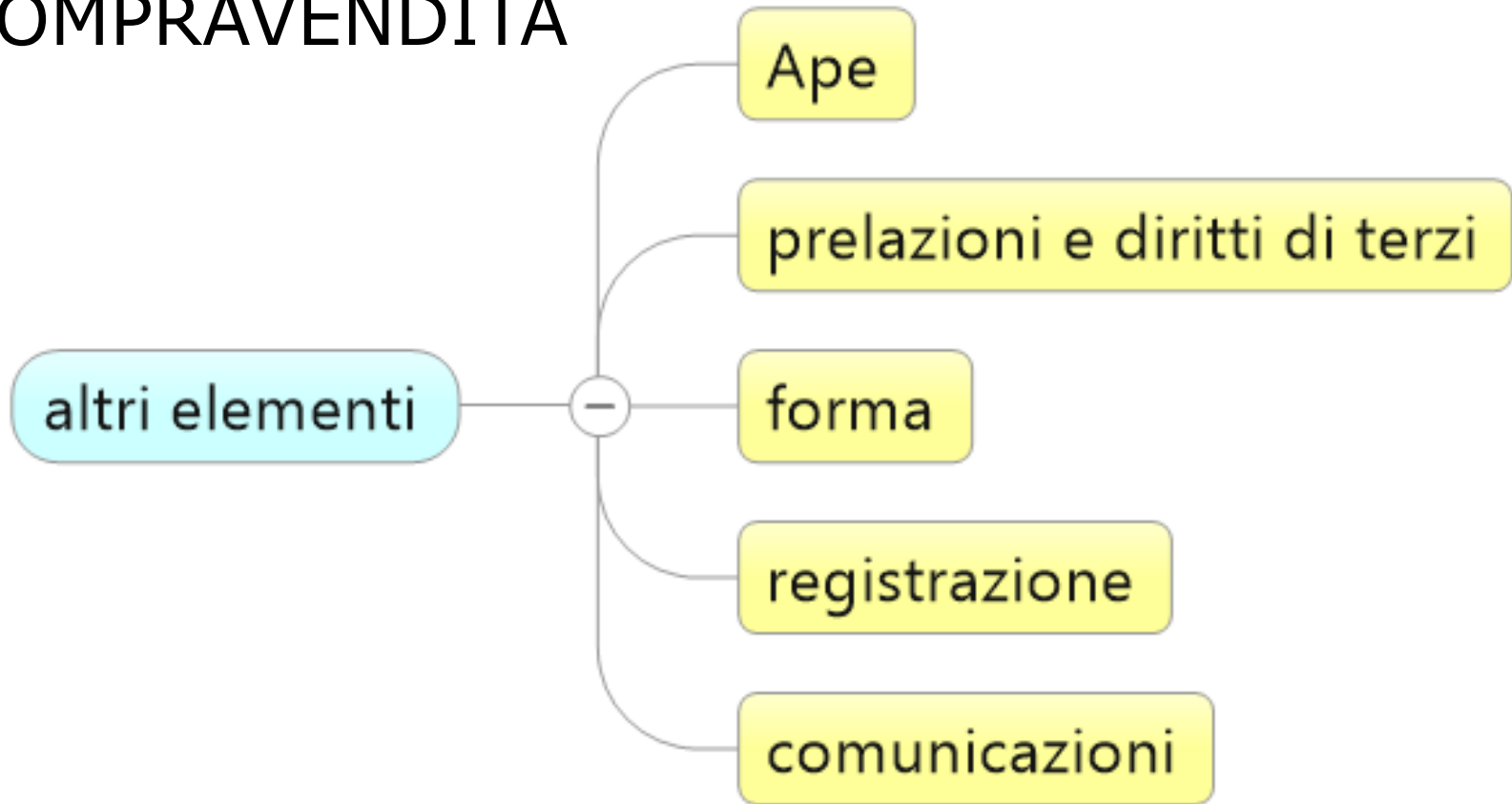
regolarità catastale e tavolare

agibilità

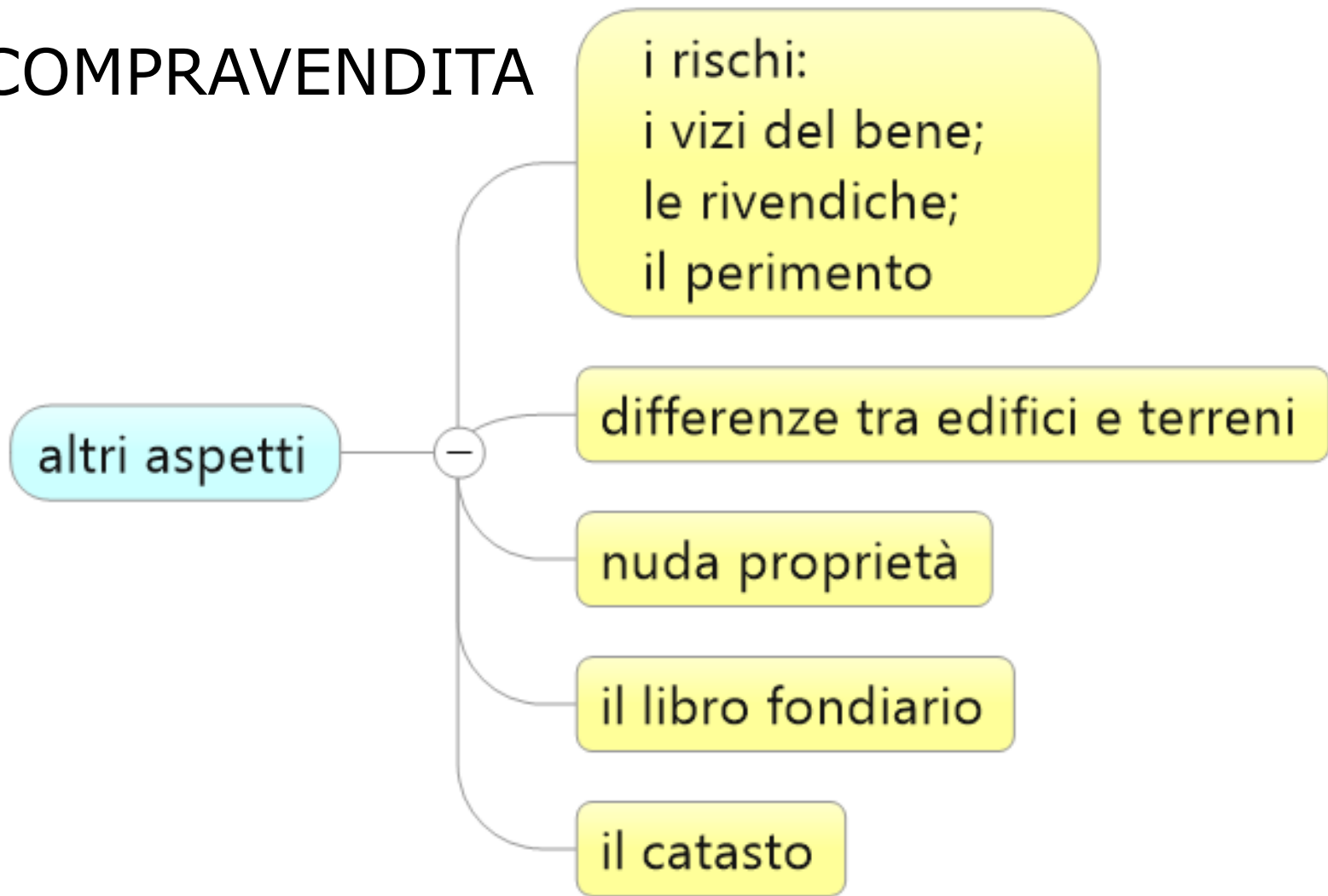
sicurezza impianti



COMPRAVENDITA



COMPRAVENDITA



LOCAZIONE

gli elementi essenziali

la descrizione del bene

la descrizione dell'uso

il divieto di cambio d'uso

il riconoscimento dell'idoneità
del bene per l'attività del conduttore

la durata

recesso delle parti

la copertura del rischio

ripartizione delle spese

canone fisso o variabile e
rivalutazione e modalità di pagamento



altri elementi essenziali

garanzia

agibilità

sicurezza impianti

Ape

prelazioni e diritti di terzi

forma

registrazione

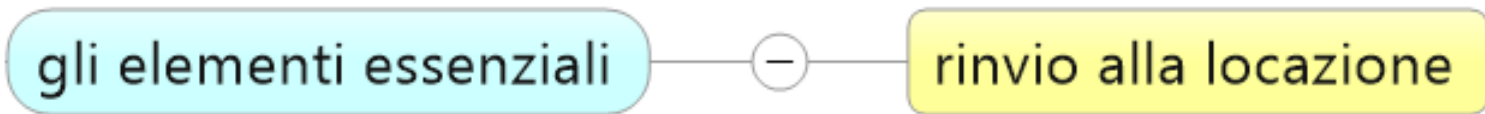
comunicazioni



LOCAZIONE



COMODATO



COMODATO

altri aspetti

i rischi

il comodato che è locazione

Art. 1812. Danni al comodatario per vizi della cosa.
Se la cosa comodata ha vizi tali che rechino danno a chi se ne serve, il comodante è tenuto al risarcimento qualora, conoscendo i vizi della cosa, non ne abbia avvertito il comodatario.

durata

intedeterminata

con termine



APPALTO

gli elementi essenziali

la progettazione

descrizione dei lavori

determinazione del compenso: a corpo o a misura

garanzia

tempi e modalità di pagamento

recesso unilaterale

direttore dei lavori

obblighi in materia di sicurezza del lavoro:
verifica dei requisiti dell'appaltatore,
valutazione dei rischi, informativa
all'appaltatore, collaborazione per ridurre i
rischi



APPALTO

i rischi

il subappalto

le variazioni e le riserve

la correlazione dei pagamenti
con contributi o altre entrate

i lavori fatti per conto terzi

i lavori simulati con contributi

la mera prestazione d'opera

responsabilità del committente per
inadempimenti dell'appaltatore



imposte dirette su

locazioni

comodati

compravendite

rivalutazioni

contributi imponibilità
e ritenute

detrazioni 65%



i redditi da dichiarare

agrario

dominicale

fondario catastale/locativo

2

capitale

impresa

redditi diversi: plusvalenze

5

l'aliquota Ires



redditi diversi: plusvalenze

lottizzazioni di terreni

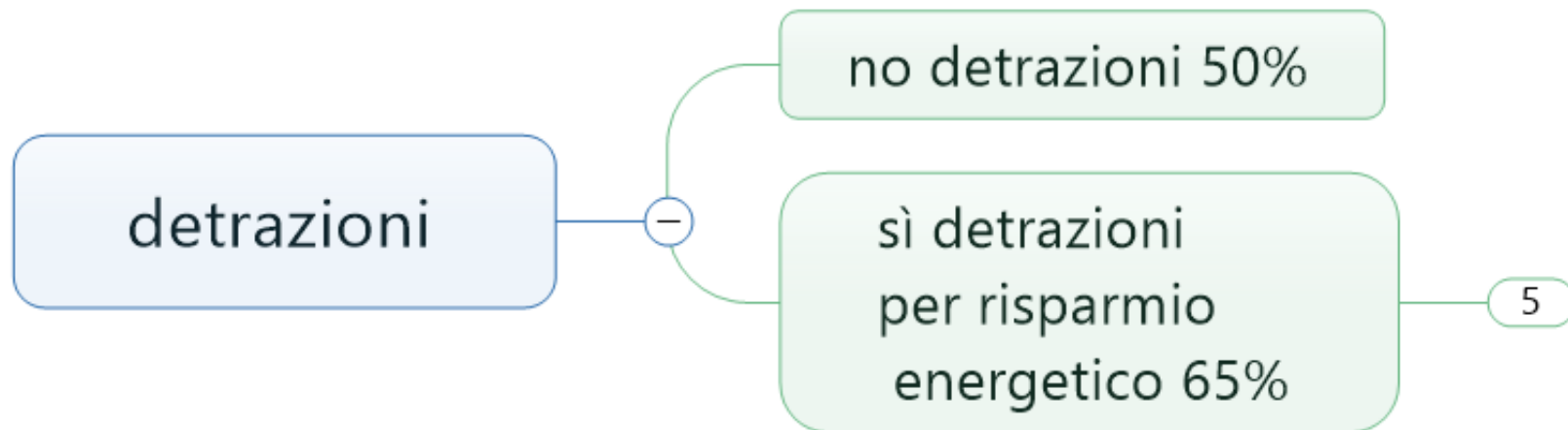
cessione di beni immobili acquistati da meno di 5n; imposta sostitutiva per abitazioni 20%

cessione di terreni edificabili

la rivalutazione 8%

l'acquisizione "storica"





sì detrazioni
per risparmio
energetico 65%

riqualificazione energ. edifici

strutture opache o verticali

pannelli solari

caldaie

1



LIMITI MASSIMI della DETRAZIONE e della SPESA

Tipologia di intervento	Importo massimo della detrazione	Importo massimo della spesa agevolabile
Riqualificazione energetica di edifici esistenti (art. 1, co. 344, L. 296/2006)	€ 100.000	€ 181.818,18
Strutture opache e infissi (art. 1, co. 345, L. 296/2006)	€ 60.000	€ 109.090,91
Pannelli solari (art. 1, co. 346, L. 296/2006)	€ 60.000	€ 109.090,91
Impianti di climatizzazione invernale (art. 1, co. 347, L. 296/2006)	€ 30.000	€ 54.545,45



IMIS

esenzioni 1

i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (E/7 fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto);

i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis dpr 601/1973

i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

i fabbricati di proprietà della Santa Sede

i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali



IMIS

esenzioni 2

i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;

gli immobili utilizzati dagli ENC (con esclusione dei partiti) destinati esclusivamente allo svolgimento **con modalità non commerciali** di attività **assistenziali**, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività **di religione e di culto** [anche se concessi in comodato ad altri ENC per lo svolgimento di dette attività]



IMIS

esenzioni 3

edifici demoliti fino alla riedificazione

immobili di Onlus

fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008. Si applica anche per i periodi di inutilizzo

terreni agricoli

riduzione del 50%:
fabbricati storico-culturali
e quelli inagibili o inabitabili.



IMP. REGISTRO

compravendite

Viene tassato il valore e non il corrispettivo

per fabbricati e terreni non edificabili moltiplicatore delle rendite catastali

per gli altri valore

fuori iva

9% beni immobili +50+50

15% terreni agricoli +50 +50

in iva

iva +200+3%+1%

locazioni

fuori iva

2%

in iva

1%

comodati

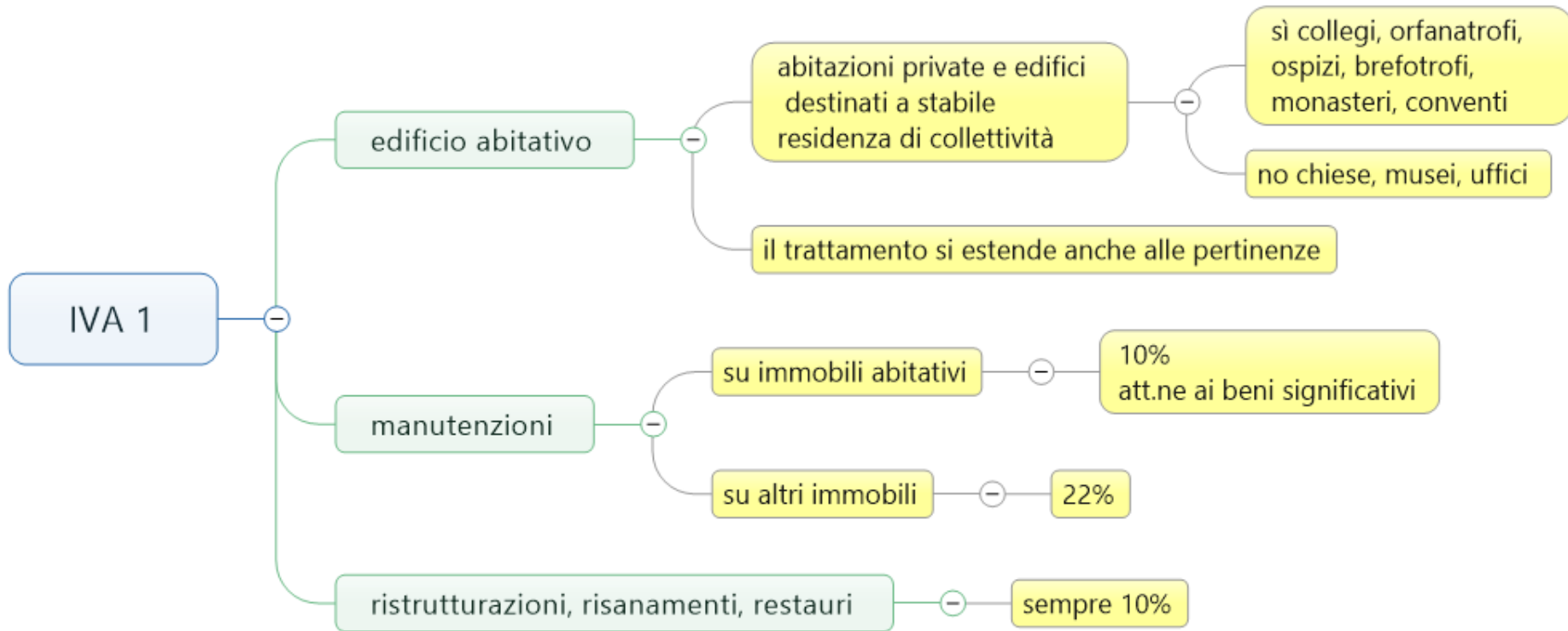
200

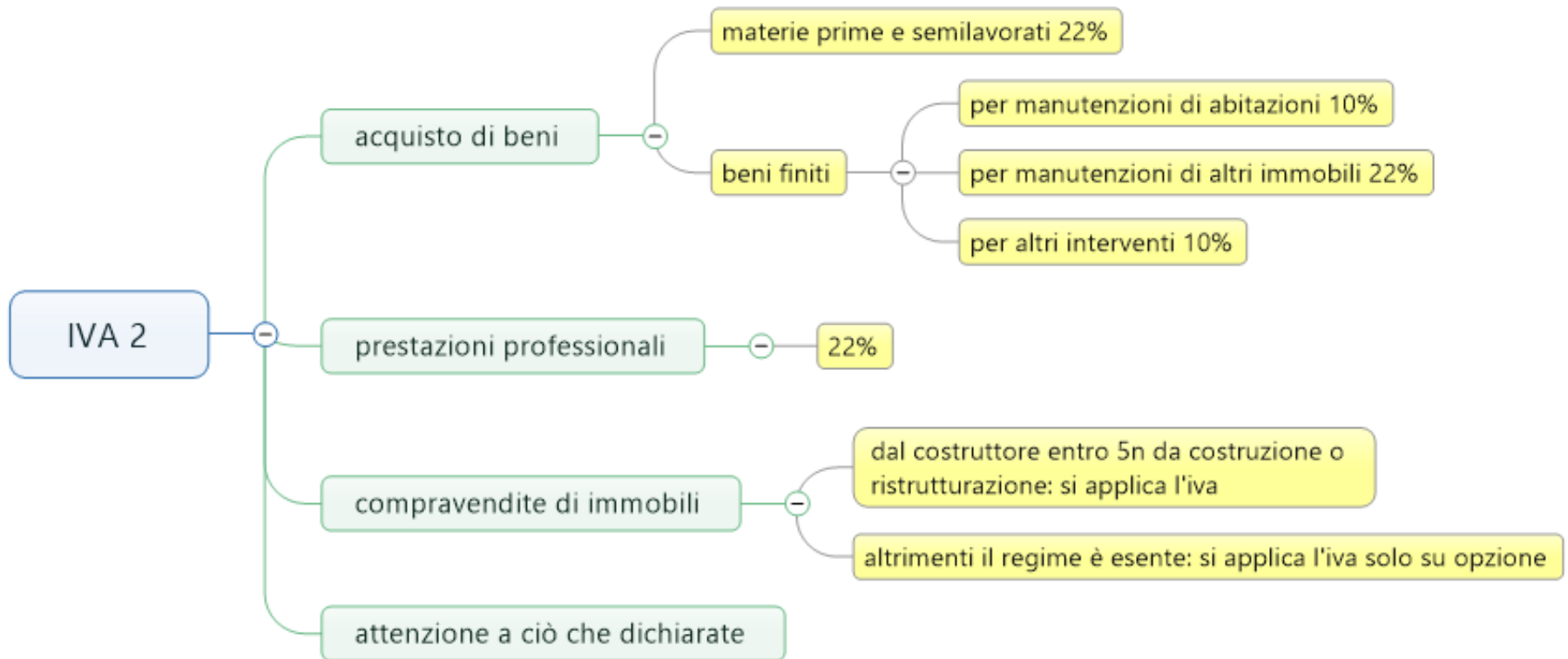
permuta

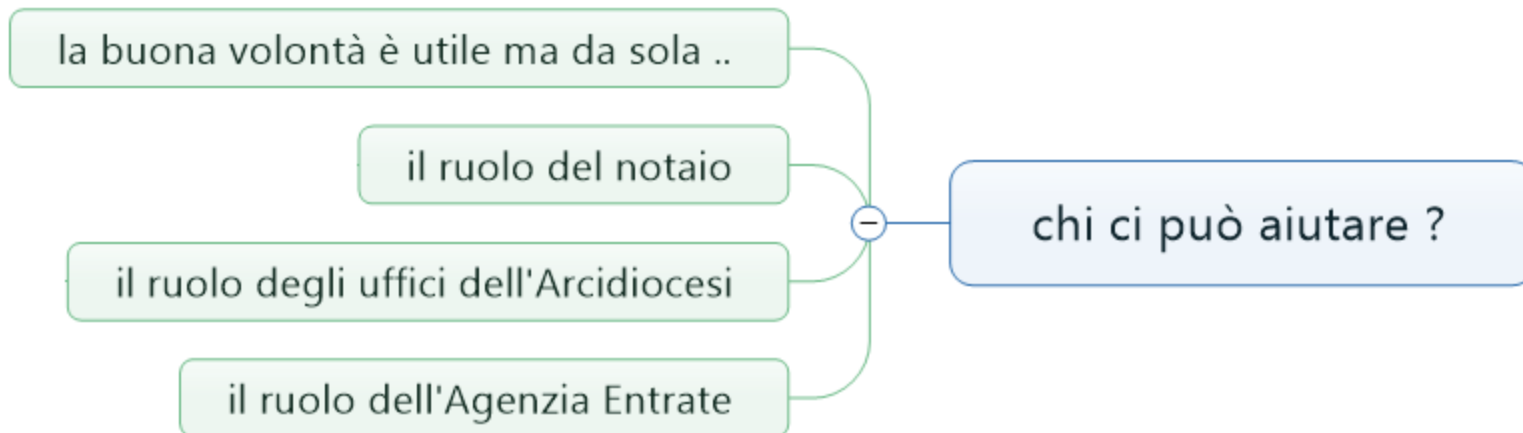
la maggiore delle due se registro

preliminari e acconti









Incontro diocesano con i componenti dei Consigli parrocchiali per gli affari economici

Trento, 21 ottobre 2017

Immobili

**Alessandro Tonina
alessandrotonina@studiotonina.it**