

Informativa per la clientela di studio

N. 08 del 15.01.2014

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Trasferimenti immobiliari. Nuove modalità di versamento del prezzo di vendita

Con la Legge di Stabilità 2014, è stato introdotto un nuovo procedimento per il versamento del prezzo di vendita nel caso di compravendite immobiliari.

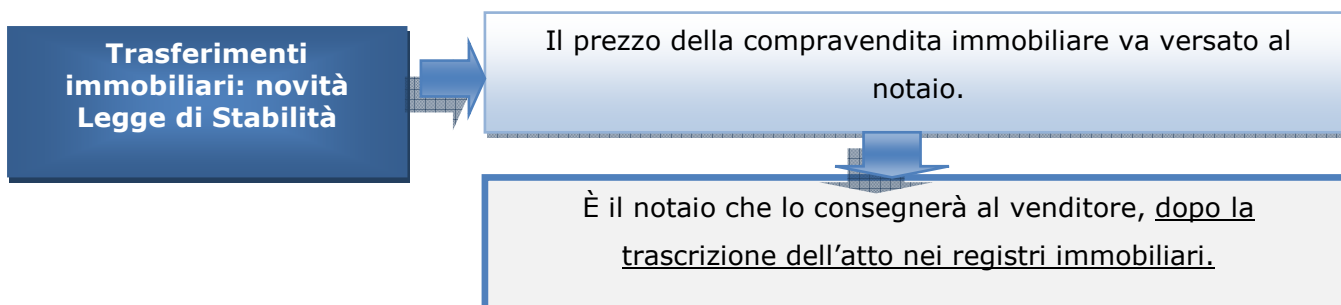
Le novità saranno operative solo a seguito di un apposito decreto attuativo, da emanarsi entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di Stabilità (1° gennaio 2014), ma sono sicuramente significative.

Qualora in futuro dovesse procedere, infatti, alla vendita di un immobile, il prezzo non Le sarà versato contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, ma transiterà su un apposito c/c vincolato tenuto dal Notaio, e Le sarà accreditato solo a seguito della trascrizione dell'atto stesso.

Analizziamo con maggiore precisione le modifiche che ci attendono.

Premessa

Con la Legge di Stabilità 2014 viene stabilito che, il prezzo della compravendita immobiliare deve essere versato al notaio incaricato di stipulare l'atto di compravendita, il quale provvederà a consegnarlo al venditore solo allorquando la vendita sarà trascritta sui registri immobiliari.



Le finalità della norma

Come noto, sebbene il passaggio di proprietà tra le parti diventi efficace con la sottoscrizione del contratto, l'effetto nei confronti di terzi è subordinato alla trascrizione.

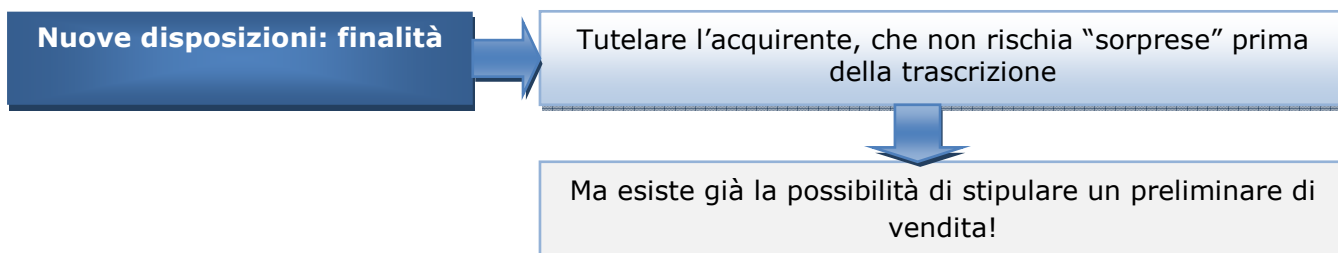


È ovvio, pertanto, come la disposizione in oggetto sia volta a tutelare l'acquirente, il quale avrà la garanzia di effettuare il pagamento solo nel momento in cui il contratto è efficace anche nei confronti dei terzi, con la trascrizione della vendita nei registri immobiliari.

Si evitano in tal modo le vendite di uno stesso immobile a più soggetti, a fronte delle quali solo il soggetto che per primo ha effettuato la trascrizione, potrà beneficiare del trasferimento di proprietà.

Una maggiore tutela è riservata all'acquirente anche in considerazione della possibilità, da parte di terzi, di iscrivere garanzie reali dopo la firma del contratto, ma prima della trascrizione dello stesso: in tal caso, qualora dovesse emergere, ad esempio, un'iscrizione ipotecaria, dopo la sottoscrizione del contratto, il prezzo della vendita potrebbe essere destinato alla liberazione dell'immobile dai gravami.

Non è mancato, tuttavia, chi ha sottolineato come, a tal fine, esistesse già uno strumento, ovvero il preliminare di vendita, il cui scopo è unicamente quello di creare un'imposta occulta in capo alle parti, pari all'importo degli interessi maturati sulle somme vincolate.



Alcuni hanno, altresì, sottolineato come la norma ponga ulteriori problemi in capo ai venditori: si pensi a chi vende un immobile per acquistarne un altro, il quale si troverebbe, per un determinato periodo, senza fondi.

Oppure si considerino le società immobiliari, le quali vedono, in tale disposizione, un ulteriore problema davanti alla già critica situazione finanziaria.

Il conto corrente "dedicato"

Come abbiamo avuto già modo di anticipare, le somme versate al notaio, confluiranno in un apposito c/c dedicato.

È, tuttavia, da rimarcare come nel conto corrente dedicato andranno versati, oltre al prezzo di vendita, anche tutte le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi, nonché a titolo di tributi per i quali il notaio sia designato quale sostituto o responsabile d'imposta.

Dovranno transitare sul conto corrente dedicato anche tutte le altre somme affidate al notaio in relazione agli atti stipulati in sua presenza o per effetto di provvedimenti dell'autorità giudiziaria, le quali, come noto, sono altresì soggette ad obbligo di annotazione, da parte del notaio stesso, nel registro delle somme e dei valori di cui alla L. 22 gennaio 1934, n. 64.

Sono, inoltre, comprese le somme dovute a titolo di imposta in relazione a dichiarazioni di successione.

Non devono essere, invece, oggetto di versamento su apposito c/c vincolato le somme oggetto di dilazione.

prezzo o corrispettivo di contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende;

tutte le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi per gli atti soggetti a pubblicità immobiliare, ovvero in relazione ad attività e prestazioni per le quali lo stesso sia delegato dall'autorità giudiziaria;

tributi per i quali il notaio sia designato quale sostituto o responsabile d'imposta per gli atti soggetti a pubblicità immobiliare, ovvero in relazione ad attività e prestazioni per le quali lo stesso sia delegato dall'autorità giudiziaria;

tutte le altre somme affidate al notaio, comprese le somme dovute a titolo di imposta in relazione a dichiarazioni di successione.

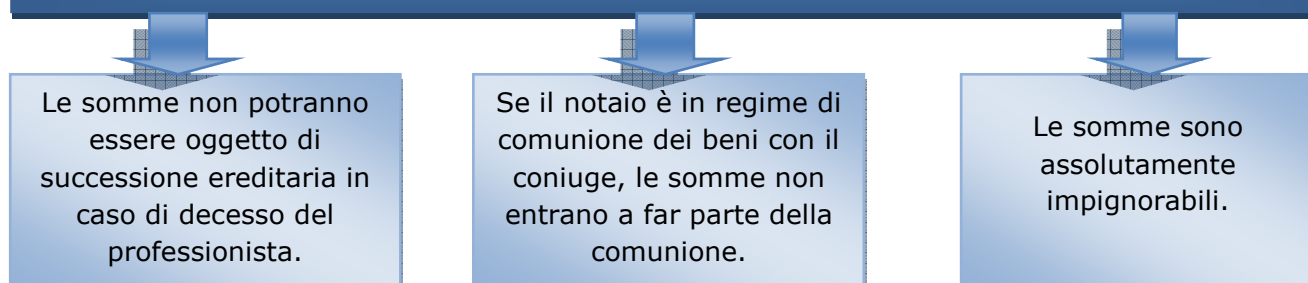
Dovranno essere depositati dal notaio su un apposito conto corrente:

Il conto corrente “dedicato”, si badi bene, costituirà **patrimonio separato** rispetto a quello del notaio stesso.

Pertanto:

- le somme non potranno essere oggetto di successione ereditaria, in caso di decesso del professionista;
- se il notaio è in regime di comunione dei beni con il coniuge, le somme non entrano a far parte della comunione;
- le somme sono assolutamente impignorabili: sono altresì assolutamente impignorabili il credito al pagamento in capo al venditore, così come l’eventuale credito per la restituzione della somma depositata, che potrebbe eventualmente sorgere in capo al compratore.

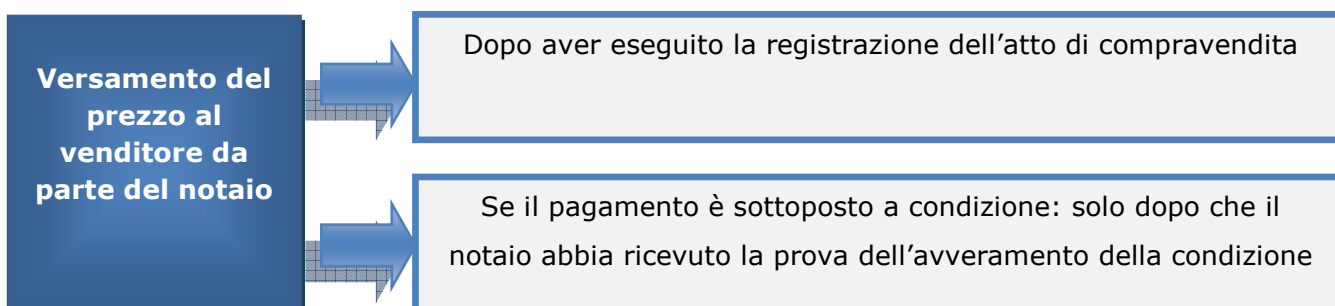
Il conto corrente dedicato costituisce patrimonio separato rispetto a quello del notaio



Lo svincolo delle somme

Solo una volta eseguita la registrazione dell’atto di compravendita, e dopo aver verificato che non vi siano formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell’atto e da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvederà allo svincolo degli importi depositati.

Qualora nell’atto sia stato invece previsto che il prezzo sia pagato solo dopo l’avveramento di un determinato evento o l’adempimento di una determinata prestazione, il notaio o altro pubblico ufficiale potranno svincolare gli importi, solo dopo che sia stata fornita la prova che tale evento si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta.

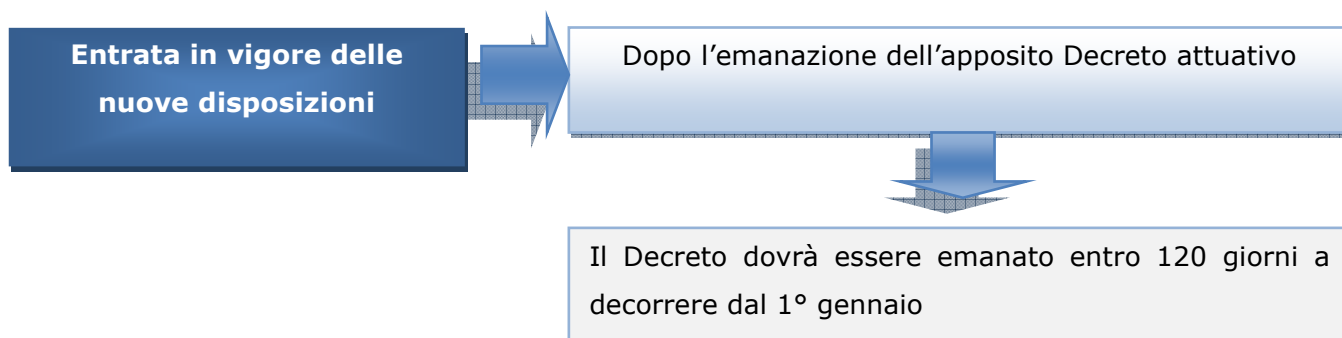


Da ultimo si segnala che gli interessi sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione del servizio, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato, destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese.

L'entrata in vigore della norma

Come detto, affinché le nuove disposizioni entrino in vigore, è necessario attendere il decreto attuativo, che sarà emanato entro 120 giorni dalla data dell'entrata in vigore della Legge di Stabilità (1 gennaio 2014).

Il 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, definirà infatti i termini, le condizioni e le modalità di attuazione delle nuove norme.



Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍