

GLI ESPERTI RISPONDONO

Comprare e vendere casa ora i soldi li gestisce il notaio

La legge di stabilità cambia le regole delle transazioni immobiliari
I professionisti verseranno il denaro al venditore solo dopo la trascrizione

Che novità normative sono intervenute sulle operazioni di compravendita immobiliare?

La legge di stabilità 2014 prevede una nuova disposizione riguardante le operazioni di compravendita immobiliare. Il legislatore, allo scopo di tutelare l'acquirente, subordina il ricevimento delle somme di denaro da parte del cedente all'iscrizione del contratto nei pubblici registri. Il venditore di un immobile o di un'azienda non percepirà più il prezzo il giorno del rogito ma sarà il notaio a trasmettere il denaro dovutogli una volta effettuata la trascrizione. In questo modo, la prescritta pubblicità nei registri immobiliari o nel registro delle imprese metterà in sicurezza il contratto stesso.

In base alle nuove disposizioni il notaio dovrà versare su un conto corrente dedicato tutte le somme dovutegli a titolo di onorari, tributi e rimborsi di spese, in caso di compravendita immobiliare; le somme affidategli in



La stipula di un atto di compravendita immobiliare

Professionisti.it

Il primo network dei professionisti in Italia

in collaborazione con www.professionisti.it
numero verde 800901335
e-mail: info@professionisti.it

deposito fiduciario; l'intero prezzo (o il saldo ancora dovuto) se si tratta di compravendite immobiliari o di aziende. Gli importi così depositati dovranno essere versati al venditore solo dopo la pubblicazione del contratto nei registri immobiliari (o

delle imprese). Tali importi faranno parte del "patrimonio separato" del notaio, con la conseguenza che le somme in questione saranno escluse dalla successione "mortis causa" e dal regime patrimoniale della famiglia e saranno impignorabili a ri-

chiesta di chiunque, così come impignorabile sarà il credito al pagamento o alla restituzione della somma depositata. La nuova disciplina riguarderà solo gli importi da versare in sede di contratto definitivo compresi i mutui ottenuti dalle banche. Rimangono esclusi gli importi versati precedentemente al contratto definitivo, in particolare, quelli da corrispondersi in sede di contrattazione preliminare o nel periodo tra il compromesso e il rogito nonché quelli che le parti abbiano concordato da pagarsi successivamente al contratto (ad esempio la vendita a rate). A seguito delle nuove regole, se verranno approvate, sarà la trascrizione dell'atto definitivo nei pubblici registri a mettere in sicurezza il bene oggetto del contratto, garantendo che il primo acquirente che "trascrive" prevalga sugli altri eventuali acquirenti.

Franco Alessio
Dottore commercialista

DIRITTO

Bruciare i rifiuti adesso è reato

Che cos'è il reato di combustione illecita di rifiuti?

Il decreto (già in vigore) disciplina un nuovo reato, la combustione illecita di rifiuti: «Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque appicca il fuoco a rifiuti abbandonati ovvero depositati in maniera incontrollata in aree non autorizzate è punito con la reclusione da due a cinque anni. Nel caso in cui sia applicato il fuoco a rifiuti pericolosi, si applica la pena della reclusione da tre a sei anni. La sanzione è aumentata se i fatti sono commessi in territori dichiarati in stato di emergenza nel settore dei rifiuti, ed incrementata di un terzo se il reato è commesso nell'ambito dell'attività di un'impresa o comunque di un'attività organizzata. È prevista, inoltre, la confisca del mezzo di trasporto usato per commettere il reato, nonché dell'area sulla quale è stato commesso, salvo il caso in cui siano di proprietà di un soggetto estraneo al reato stesso. Le stesse pene si applicano anche a chi abbandona rifiuti (art. 255 comma 1 del D.Lgs. 152/06) con lo scopo successivo di bruciarli».

Filomena Chimenti
Avvocato

FISCO

Uno sportello per gli investitori

L'agenzia delle entrate ha istituito un servizio di orientamento per gli investitori esteri: di che cosa si tratta?

È un servizio di orientamento per gli investitori esteri presso il settore fiscalità internazionale e agevolazioni della direzione centrale normativa delle entrate. L'obiettivo è il rafforzamento della cooperazione tra le imprese e l'amministrazione finanziaria, garantendo ai destinatari dell'iniziativa la possibilità di rivolgersi a un interlocutore unico e diretto, specializzato nelle tematiche fiscali di interesse. Il servizio di assistenza e consulenza reso dal desk dedicato è finalizzato ad "accelerare" i tempi di comunicazione tra amministrazione e contribuenti, dirimere potenziali controversie e indirizzare il contribuente estero verso gli strumenti di cooperazione con l'amministrazione finanziaria italiana già previsti nell'ordinamento. I quesiti degli investitori esteri possono inoltrarsi al desk dedicato tramite la casella di posta elettronica internationaltaxassistance@agenziaentrate.it.

Franco Alessio
Dottore commercialista