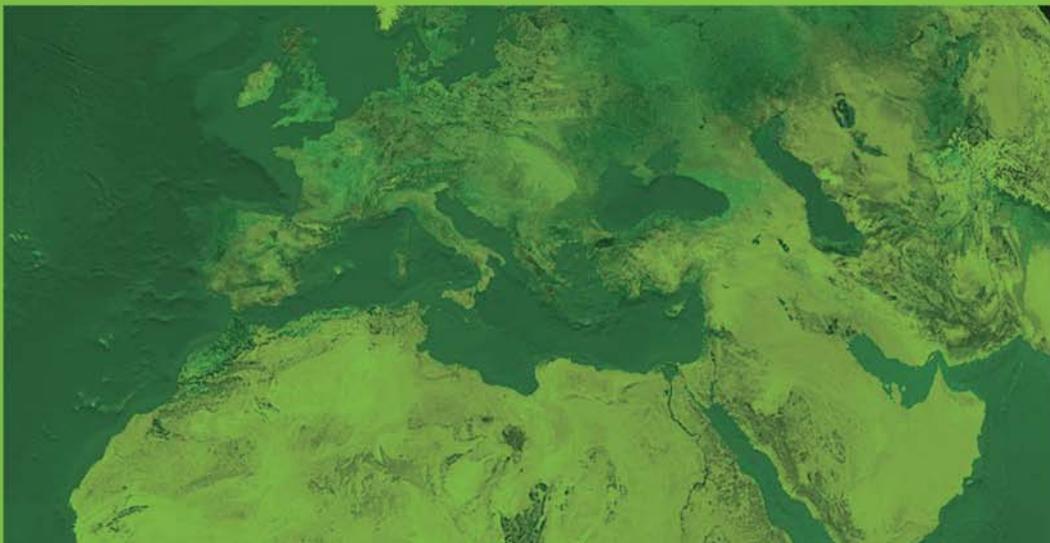


GUIDA FISCALE all'acquisto e/o locazione di beni immobili



CODICE FISCALE/TESSERA SANITARIA/PARTITA IVA

CONTRATTI DI LOCAZIONE

ACQUISTO PRIMA CASA

SUCCESSIONI

RIMBORSI

COMUNICAZIONI DI IRREGOLARITÀ E CARTELLE DI PAGAMENTO

GUIDA FISCALE PER GLI STRANIERI

CODICE FISCALE/TESSERA SANITARIA/PARTITA IVA	3
CONTRATTI DI LOCAZIONE	7
ACQUISTO PRIMA CASA	12
SUCCESSIONI	15
RIMBORSI	18
COMUNICAZIONI DI IRREGOLARITÀ/CARTELLE DI PAGAMENTO	20



CODICE FISCALE - TESSERA SANITARIA - PARTITA IVA

IL CODICE FISCALE

Che cos'è?

Il Codice Fiscale identifica il cittadino in tutti i rapporti con gli Enti e le Amministrazioni Pubbliche. Per il suo rilascio bisogna presentarsi all'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate con un documento di riconoscimento. Per gli stranieri occorrono passaporto o permesso di soggiorno validi.

Per i neonati il codice fiscale viene attribuito dai Comuni al momento della prima iscrizione nei registri dell'anagrafe.

ATTENZIONE

L'unico Codice Fiscale valido è quello rilasciato dall'Agenzia delle Entrate. Nessun soggetto esterno è autorizzato a produrre programmi software per il calcolo del Codice e a stampare il tesserino.

Se lo perdo?

Se il tesserino viene smarrito o rubato, se ne può chiedere un duplicato ad un qualunque ufficio locale dell'Agenzia.

In caso di variazione della propria residenza, occorre recarsi presso l'ufficio locale per comunicare i nuovi dati, presentando un documento d'identità aggiornato della variazione o producendo una autocertificazione.

LA TESSERA SANITARIA

Ogni persona residente nel territorio dello Stato Italiano può richiedere il rilascio della tessera sanitaria. È il documento necessario per accedere ai servizi e alle prestazioni del Servizio sanitario Nazionale, contiene il codice fiscale in formato *barcode* e *banda magnetica* completo di tutte le informazioni anagrafiche del titolare e alcune informazioni in carattere *braille* per i non vedenti. E' valida anche per l'Assistenza sanitaria in tutti i paesi dell'Unione Europea e in Norvegia, Islanda, Liechtenstein e Svizzera.

COS'È LA PARTITA IVA?

La partita IVA identifica il contribuente esercente un'attività economica in tutti i rapporti con gli Enti e le amministrazioni pubbliche e tutti gli altri operatori economici.

Il numero di Partita IVA viene rilasciato dall’Agenzia delle Entrate al momento dell’apertura della posizione IVA e resta invariato fino alla cessazione dell’attività. Deve essere indicato nelle dichiarazioni fiscali e in ogni altro documento ove richiesto.

COSA SI DEVE FARE QUANDO SI INIZIA UN’ATTIVITÀ?

Le persone che intraprendono l’esercizio di un’impresa, arte o professione, devono richiedere l’attribuzione della PARTITA IVA presso uno degli Uffici Locali dell’Agenzia delle Entrate presentando un’apposita dichiarazione di inizio attività, entro 30 giorni dall’inizio dell’attività o dalla costituzione della società, seguendo le istruzioni allegate alla modulistica.

I modelli per comunicare l’inizio attività sono reperibili sul sito internet dell’Agenzia (www.agenziaentrate.gov.it).

Si userà:

- il modello AA7/9 per i soggetti diversi dalle persone fisiche (Società, ecc.);
- il modello AA9/9 per le persone fisiche (ditte individuali e lavoratori autonomi).

La dichiarazione di inizio attività può essere presentata:

- direttamente presso uno degli Uffici Locali dell’Agenzia delle Entrate, in duplice esemplare, esibendo un documento di riconoscimento;
- a mezzo posta mediante raccomandata, in unico esemplare, con allegata copia del documento di riconoscimento;
- in via telematica: autonomamente, avvalendosi del servizio internet, richiedendo il codice PIN direttamente agli Uffici o attraverso il sito <http://telematici.agenziaentrate.gov.it> oppure tramite un intermediario abilitato utilizzando il servizio Entratel;
- presso l’Ufficio del registro delle imprese, istituito presso le Camere di Commercio, Industria, Artigianato Agricoltura, esclusivamente da parte dei soggetti tenuti all’iscrizione nel registro delle imprese o alla denuncia al repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA).

ATTENZIONE

Chi vuole avviare un'attività imprenditoriale può presentare al solo Ufficio del registro delle Imprese presso la Camera di Commercio una comunicazione unica per l'avvio dell'impresa, valida anche ai fini fiscali, previdenziali e assistenziali. L'uso della Comunicazione Unica è facoltativo fino al 31 marzo 2010 e sarà obbligatorio dal 1° aprile 2010. Per presentare la "Comunicazione unica" occorre essere in possesso della firma digitale e di un indirizzo di posta elettronica certificata (Pec). Le Camere di commercio hanno messo a disposizione, gratuitamente, il software "ComUnica", che guida gli utenti a compilare il modello. Inoltre, sul sito internet www.registroimprese.it è stata pubblicata la "Guida alla compilazione della comunicazione unica d'impresa".

SE I DATI DELL'ATTIVITÀ ECONOMICA CAMBIANO, COSA SI DEVE FARE?

Se nel corso dell'attività variano alcuni degli elementi già comunicati, o si intende chiudere la propria attività, il contribuente deve presentare una DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE entro trenta giorni dall'evento a qualsiasi Ufficio Locale dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando gli stessi modelli previsti per la dichiarazione di inizio attività.

Le società devono presentare una copia autenticata del verbale dell'assemblea che ha deliberato la modifica dello statuto.

QUALI SONO GLI OBBLIGHI FISCALI DEL TITOLARE DI PARTITA IVA?**1. La tenuta delle scritture contabili**

Le scritture contabili obbligatorie da tenere ai fini IVA per la registrazione delle operazioni attive (vendite) e passive (acquisti) sono: il registro delle fatture emesse, il registro delle fatture ricevute e, nei casi in cui è previsto, il registro dei corrispettivi.

2. La fatturazione

L'obbligo di emettere fattura riguarda ogni operazione, ma:

- nel caso di attività di commercio al minuto (es. negozi di alimentari...) la fattura è sostituita dallo scontrino;
- nelle attività di prestazioni di servizi (es. ristoranti, lavanderie...) è sostituita dalla ricevuta fiscale.

3. La dichiarazione

Chiunque è in possesso del numero di Partita IVA deve presentare la dichiarazione dei redditi /modello UNICO ogni anno. Questo obbligo vale anche per le persone o figure giuridiche che non abbiano percepito nessun reddito o emesso o ricevuto alcuna fattura.

4. I versamenti

Tutti i titolari di partita Iva hanno l'obbligo di effettuare i versamenti fiscali e previdenziali esclusivamente per via telematica, con il modello F24.

AGEVOLAZIONI

Le persone fisiche che intraprendono una nuova attività d'impresa o di lavoro autonomo, con limitati compensi o ricavi conseguiti nell'anno (i limiti sono diversi a seconda dell'attività svolta), possono avvalersi dei regimi fiscali agevolati, usufruendo di semplificazioni documentali e contabili e versando un'imposta sostitutiva sul reddito.

Possono richiedere assistenza ad un Ufficio Locale dell'Agenzia delle Entrate, che metterà a loro disposizione un *tutor*, che li seguirà in tutti gli adempimenti fiscali e contabili.

Inoltre, per i contribuenti che rispettano determinati requisiti, è previsto un regime agevolato (cosiddetto "regime dei contribuenti minimi") che prevede notevoli semplificazioni contabili e il versamento di una imposta sostitutiva, sia dell'Irpef che dell'Iva e dell'Irap, pari al 20% del reddito dichiarato.

QUALI SONO GLI ALTRI OBBLIGHI?

Camera di Commercio

L'attribuzione del numero di Partita IVA determina l'obbligo di iscrizione al Registro delle Imprese istituito presso la Camera di Commercio.

L'iscrizione comporta l'obbligo di versare, entro il termine previsto per il pagamento del primo acconto delle imposte sui redditi, il diritto annuale previsto dalle norme in vigore. Il versamento deve essere effettuato ogni anno alla medesima scadenza.

INPS

I commercianti e gli artigiani che intraprendono un'attività economica sono tenuti all'iscrizione all'INPS e al versamento dei contributi previdenziali. Il versamento si effettua mediante il modello F24 on-line.



CONTRATTI DI LOCAZIONE

COME SI REGISTRANO I CONTRATTI DI AFFITTO E LOCAZIONE DI IMMOBILI

Premesso che vanno registrati tutti i contratti di qualsiasi ammontare, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno, le locazioni di beni immobili devono essere registrate obbligatoriamente entro 30 giorni dalla data di stipula dell'atto o dalla decorrenza degli effetti, se anteriore.

QUANTO SI PAGA PER LA REGISTRAZIONE

per gli immobili urbani	2% del canone annuo
per gli immobili urbani a canone concordato *	2% sul corrispettivo annuo assunto nella misura del 70%
per gli immobili strumentali per natura**	1% del corrispettivo annuo moltiplicato il numero delle annualità

* Si tratta di contratti di locazione ad uso abitativo (con durata minima di 3 anni più 2 anni prorogati di diritto) e contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria per le esigenze abitative degli studenti universitari (con durata minima di mesi 6 e massimo 36) relativi ad immobili situati in particolari Comuni ad elevata "tensione abitativa", il cui canone è definito secondo criteri concordati tra associazioni di categoria di proprietari ed inquilini.

** L'aliquota dell'1 per cento si riferisce alle locazioni di immobili strumentali per natura effettuate da locatori che agiscono in qualità di soggetti Iva. Se il locatore non è soggetto all'imposizione dell'Iva, la locazione è assoggettata all'imposta di registro con l'aliquota del 2 per cento prevista in via ordinaria per le locazioni.

Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale il pagamento dell'imposta può avvenire, alternativamente:

- di anno in anno, entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità, applicando il 2 per cento a ciascuna annualità e tenendo conto degli aumenti ISTAT;
- in un'unica soluzione, entro 30 giorni dalla stipula del contratto, applicando il 2 per cento all'importo pattuito per l'intera durata del contratto. In questo caso spetta una riduzione dell'imposta dovuta pari alla metà del tasso d'interesse legale (3%) moltiplicato per gli anni di durata del contratto.

Per chi sceglie di versare l'imposta di registro in **unica soluzione**, calcolandola sul corrispettivo dovuto per l'intera durata del contratto, l'imposta non può comunque essere inferiore a **67,00 euro**.

Per chi sceglie, invece, il versamento annuale l'imposta per le annualità successive può anche essere di importo inferiore a 67,00 euro.

ESEMPIO 1

Canone annuo concordato 5.000 euro

Imposta di registro dovuta: $5.000 \times 70\% = \text{euro } 3.500,00 \times 2\% = \text{euro } 70,00$

ESEMPIO 2

Canone annuo concordato 3.500,00 euro

Imposta di registro risulta essere di euro 49,00 ($3.500,00 \times 70\% = \text{euro } 2.450,00 \times 2\% = \text{euro } 49,00$)
ma l'imposta minima da versare è di euro 67,00

Il deposito cauzionale non è sottoposto a imposta di registro. Nel caso in cui invece la garanzia fosse prestata da un terzo estraneo al contratto, sarà dovuta un'imposta proporzionale (nella misura dello 0,50%) alla somma lasciata in garanzia.

Il locatore ed il conduttore rispondono in solido del pagamento dell'imposta che è a carico di entrambi.

Ecco le riduzioni per il versamento pluriennale:

Durata del contratto (anni)	Metà del tasso interesse attuale	Detrazione %
6	1,5 %	9 %
5	1,5 %	7,5 %
4	1,5 %	6 %
3	1,5 %	4,5 %
2	1,5 %	3 %

ESEMPIO

Se per un immobile urbano il canone di locazione annuo è di euro 3.000,00 e la durata del contratto è di quattro anni, il contribuente può eseguire o un versamento annuale per ognuno dei 4 anni, calcolato come alla successiva lettera a) – ovvero un versamento unico di euro 225,60 – calcolato come alla successiva lettera b).

a) 2% di euro 3.000,00 = euro 60,00 (per il primo anno occorre versare l'importo minimo di euro 67,00; per gli anni successivi l'importo di euro 60,00)

b) 2% di euro 3.000,00 x 4 pari a 2% di euro 12.000,00	=	euro 240,00
meno la detrazione del 6% (1,5% x 4)	=	euro 14,40
imposta		euro 225,60

con un risparmio di euro 14,40

Se si è pagato per l'intera durata, in caso di risoluzione anticipata, si ha diritto al rimborso delle annualità successive a quella in corso.

Se il locatore emette fattura con IVA sul canone che percepisce, il contratto di locazione non è sottoposto ad imposta di registro e può essere registrato con l'applicazione dell'imposta fissa di Euro 67,00.

IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA

Prima di presentare alla registrazione i contratti di locazione e affitto, le parti contraenti devono calcolare l'imposta dovuta e versarla presso qualsiasi agente della riscossione, banca o ufficio postale utilizzando il mod. F23. La copia dell'attestato di versamento va poi consegnata entro 30 giorni dalla data del contratto o dalla decorrenza della locazione, se anteriore, all'Agenzia delle Entrate insieme alle richieste di registrazione (mod. RR e 69) compilate sugli appositi stampati in distribuzione presso l'Agenzia.

ALTRI CASI DI PAGAMENTO

Per le cessioni, proroghe e risoluzioni anticipate di contratti già registrati, i contraenti devono versare l'imposta dovuta entro 30 giorni dal verificarsi del relativo evento, utilizzando il mod. F23 nel quale occorre indicare con precisione gli estremi di registrazione del contratto stesso (anno, serie e numero registrazione separati da una barra) e presentare l'attestato dell'avvenuto versamento all'Agenzia competente entro 20 giorni insieme alla relativa "comunicazione", di cui l'Agenzia dispone fac-simile, da compilare a cura del contribuente.

L'imposta è pari a Euro 67,00 per la cessione senza corrispettivo e per la risoluzione anticipata, mentre è pari al 2% del canone annuo con minimo Euro 67,00 per la formalità della proroga.

SANZIONI

Nel caso di omessa richiesta di registrazione è dovuta una sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta. Se il contribuente provvede all'adempimento entro 90 giorni dalla scadenza della registrazione la sanzione è ridotta ad 1/12, invece se provvede entro un anno è ridotta ad 1/10. In caso di tardivo pagamento di una annualità successiva alla prima, la sanzione è pari al 30% dell'imposta con le stesse riduzioni citate.

COSA SERVE PER LA REGISTRAZIONE

- 2 copie, con firma in originale, dell'atto da registrare;
- contrassegno telematico da applicare su originali e copie, che attesta il pagamento dell'imposta di bollo pari a 14,62 euro per ogni 4 facciate scritte e comunque ogni 100 righe;
- due modelli distribuiti dall'Agenzia delle Entrate:
 - A) stampato per la richiesta di registrazione – mod. 69;
 - B) elenco atti presentati per la registrazione – mod. RR;
- attestato di versamento – mod. F23.

Il pagamento dell'imposta di bollo avviene presso gli intermediari convenzionati (ad es. i tabaccai) con l'Agenzia delle Entrate, i quali rilasciano appositi contrassegni telematici che attestano il pagamento dell'imposta dovuta.

I codici tributo più comuni, riportati sul retro dell'F23, sono:

- 115T** imposta di registro per contratti di locazione fabbricati – 1^a annualità
- 112T** imposta di registro per contratti di locazione fabbricati – annualità successive
- 107T** imposta di registro per contratti di locazione fabbricati – intero periodo o soggetti ad IVA
- 114T** imposta di registro per proroghe (contratti di locazione e affitti)
- 113T** imposta di registro per risoluzioni anticipate (contratti di locazione e affitti)
- 110T** imposta di registro per cessioni (contratti di locazione e affitti)
- 108T** imposta di registro per affitto fondi rustici
- 671T** sanzione pecuniaria imposta di registro

Oltre all'indicazione corretta dei codici tributo sul modello di pagamento F23 occorre indicare il codice ufficio e la causale, che per la registrazione degli atti è RP.

REGISTRAZIONE IN VIA TELEMATICA

La registrazione in via telematica dei contratti di locazione è facoltativa mentre è obbligatoria per i possessori di più di 100 immobili (fabbricati e terreni).

Registrare il contratto di locazione e pagare le imposte per via telematica è conveniente e vantaggioso. In alternativa al sistema tradizionale che prevede invece, prima il pagamento delle imposte presso una banca o presso un ufficio postale, e poi la presentazione all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della ricevuta di versamento e della richiesta di registrazione, il cittadino ha due possibilità di scelta per registrare il contratto comodamente da casa:

- scaricare il software messo a disposizione dall'Agenzia
- accedere al nuovo servizio *on-line* "Locazioni web".

"Locazioni web" è più immediato e permette di registrare e pagare con un'unica operazione. Il contratto può essere compilato direttamente *on-line* scegliendo tra tanti tipi di modelli "standard" e in modo semplice e diretto è possibile compilare, registrare e aggiornare un contratto di locazione.

Per usufruire del servizio è sufficiente collegarsi al sito internet dell'Agenzia www.agenziaentrate.gov.it, e, già in possesso del proprio codice PIN, digitare i propri dati di accesso nell'area dedicata ai Servizi telematici selezionando il servizio dal menù "Strumenti".



ACQUISTO PRIMA CASA

Chi acquista per la prima volta la piena proprietà, l'usufrutto o la nuda proprietà di un fabbricato ad uso abitativo, può usufruire di vantaggiose agevolazioni fiscali, che consistono nella riduzione delle imposte di registro (o Iva), ipotecarie e catastali.

Nelle vendite di immobili **ad uso abitativo** (e relative pertinenze) effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali può essere costituita dal valore catastale dell'immobile, anziché dal corrispettivo pagato, a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione.

Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 110 (prima casa).

Quanto si risparmia:

Imposta	Aliquota Ordinaria	Aliquota agevolata	Risparmio
Registro	7 %	3 %	4 %
Ipotecaria	2 %	168,00 euro	Varie
Catastale	1 %	168,00 euro	Varie

Se si acquista da un'impresa "costruttrice" (o un'impresa che ha ristrutturato l'immobile) e l'acquisto avviene entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori, l'IVA sarà al 4% sul prezzo di acquisto piuttosto che al 10%, con un risparmio del 6% e le imposte dovute per la registrazione saranno in misura fissa (euro 168,00 ciascuna).

ESEMPIO 1

I coniugi Rossi acquistano con atto pubblico da un privato un fabbricato a Canicattì, per andarci a vivere, pagando l'immobile 50.000,00 euro. Chiedendo le agevolazioni "Prima casa", essi versano, come imposte sull'atto, euro 1.836,00 piuttosto che euro 5.000,00, con un risparmio di euro 3.164,00.

Se i coniugi Rossi avessero acquistato, invece, da una impresa edile lo stesso fabbricato allo stesso corrispettivo pagherebbero come IVA euro 2.000,00 piuttosto che euro 5.000,00, con un risparmio di euro 3.000,00, oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa complessiva di euro 504,00.

COSA SI PUÒ ACQUISTARE

Le agevolazioni “Prima Casa” riguardano:

- fabbricati urbani ad uso abitativo classificati catastalmente nelle categorie da A1 ad A9, nonché A11, purché questi non presentino le caratteristiche di “abitazioni di lusso”;
- fabbricati in corso di costruzione (allo stato grezzo) o ristrutturazione, da destinare entro tre anni ad abitazione principale non di lusso;
- pertinenze del fabbricato acquistato con le agevolazioni, quali garage o posti auto (C6), magazzini e locali di deposito (C2), tettoie chiuse o aperte (C7), una per ciascuna tipologia ed anche con atti separati.

COSA FARE PER GODERE DEI BENEFICI PRIMA CASA

Per godere di tali vantaggi fiscali è necessario che l’acquirente dichiari nell’atto, a pena di decadenza, che:

- l’immobile si trovi nel territorio del Comune in cui si ha o si intende stabilire la propria residenza, entro 18 mesi dall’acquisto, o in cui ha sede o dove l’acquirente svolge la propria attività principale ovvero, se trasferito per lavoro, in cui ha sede il datore di lavoro;
- non si è già titolari esclusivi o in comunione con il coniuge del diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa di abitazione nel Comune in cui si trova l’immobile da acquistare;
- non si è già titolari, nemmeno per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile ad uso abitativo acquistato, anche dal coniuge, con le agevolazioni “Prima Casa”.

ESEMPIO 2

I coniugi Rossi hanno potuto acquistare un’abitazione in Canicattì usufruendo dei benefici “Prima casa”, in quanto la casa che hanno comprato non è “di lusso”, hanno intenzione di trasferire la loro residenza a Canicattì, nessuno dei due possiede altro immobile in quella città e nessuno dei due possiede altra abitazione in altra parte d’Italia acquistata con gli stessi benefici.

ATTENZIONE

- Se:
- si rendono dichiarazioni mendaci in atto;
 - non si trasferisce entro 18 mesi la residenza nel comune ove è sito l'immobile;
 - si trasferisce – a titolo oneroso o gratuito – l'immobile acquistato con le agevolazioni prima che siano trascorsi 5 anni dall'acquisto (a meno che non si riacquisti entro l'anno);

si decade da tali agevolazioni!!

In tali casi l'ufficio procederà al recupero delle imposte dovute nella misura ordinaria, aumentate del 30%, a titolo di sanzione, oltre agli interessi di mora.

ESEMPIO 3

I Rossi per questioni familiari decidono di vendere l'appartamento di Canicattì prima che siano trascorsi i 5 anni, e non riacquistano altra casa entro un anno. In tale caso, l'Agenzia delle entrate andrà a recuperare la differenza tra le imposte calcolate al momento dell'acquisto in misura agevolata e le imposte calcolate in misura ordinaria. A conti fatti, i Rossi verseranno euro 3.164,00 importo da maggiorare del 30% e degli interessi.

ESEMPIO 4

Se i sigg. Rossi decideranno di acquistare, entro un anno dalla rivendita, un'altra prima casa, l'Agenzia delle Entrate non procederà più al recupero delle imposte come nell'esempio precedente, anzi riconoscerà loro un *bonus* da scontare, pari all'imposta di registro pagata sul primo atto. Saranno poi loro a decidere, in termini di convenienza, come meglio utilizzarlo.

Infatti se si vende l'immobile acquistato con le agevolazioni "Prima casa" ed entro 1 anno da tale vendita si acquista un'altra abitazione non di lusso, si possono – ricorrendone gli altri requisiti – chiedere nuovamente le agevolazioni "Prima casa". In tali casi si ha diritto al cosiddetto Credito d'imposta, (il *bonus* di cui all'es. num. 4), pari all'imposta di registro o Iva agevolata pagata sul primo atto.

Tale "*bonus*" può essere utilizzato:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul secondo atto;
- in diminuzione, per l'intero importo del credito, delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, dovute su atti o denunce successivi;
- in diminuzione dell'Irpef dovuta;
- in compensazione delle somme dovute ex art. 17 legge n. 241/97.

Questo credito è personale, non frazionabile né rimborsabile.



SUCCESSIONI

CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Gli eredi, per legge o per testamento, di una persona deceduta intestataria di beni mobili ed immobili.

Quando

Entro 12 mesi dalla data di apertura della successione (ovvero dalla data di morte).

Dove

Presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente in base al luogo di ultima residenza del defunto.

Come

Si deve compilare in più copie l'apposito modulo (mod.4) da richiedere presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate o scaricabile dal sito internet (www.agenziaentrate.gov.it) e allegare i seguenti documenti:

- certificato di morte;
- stati di famiglia del defunto e degli eredi;
- prospetto delle imposte autoliquidate (es. imposta ipotecaria e catastale) con ricevuta del versamento effettuato.

L'ufficio, dopo la registrazione, restituirà le copie per voltura agli eredi, che provvederanno a presentarle entro 30 giorni all'Ufficio del Territorio.

LE IMPOSTE

Sui trasferimenti di beni e diritti avvenuti per causa di morte è dovuta l'imposta sulle successioni.

Le aliquote e la franchigia (ossia il valore entro il quale si è esenti dal pagamento dell'imposta di successione) si applicano sul valore complessivo netto dei beni (cioè il valore dei beni e dei diritti oggetto di successione al netto delle passività e degli oneri deducibili come, per esempio, i debiti della persona deceduta, spese mediche e funerarie).

L'imposta di successione è calcolata dall'ufficio che applica aliquote diverse a seconda del grado di parentela dell'erede.

In particolare, sono previste le seguenti aliquote:

- **4 per cento**, per il coniuge e i parenti in linea retta, da calcolare sul valore eccedente, per ciascun erede, di 1.000.000 di euro;
- **6 per cento**, per fratelli e sorelle, da calcolare sul valore eccedente i 100.000 euro per ciascun erede;
- **6 per cento**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per gli altri parenti fino al quarto grado, affini in linea retta, nonché affini in linea collaterale fino al terzo grado;
- **8 per cento**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia) per le altre persone.

Quando nell'attivo ereditario ci sono beni immobili o diritti reali immobiliari, oltre all'imposta di successione sono dovute anche le imposte ipotecaria e catastale.

Queste sono pari, rispettivamente, al **2 per cento** e all'**1 per cento** del valore degli immobili, con un versamento minimo di **168 euro**. Se il valore è dichiarato in misura non inferiore a quello determinato su base catastale, l'Ufficio non può procedere alla rettifica di valore. Se all'interno dell'asse ereditario vi è un immobile (non di lusso) che andrà destinato come "prima casa", è previsto il pagamento delle imposte, ipotecaria e catastale, in misura fissa (**168 euro** per ciascuna imposta). Per usufruire di tale agevolazione è necessario che almeno uno degli eredi possieda i requisiti, di conseguenza anche gli altri coeredi ne beneficino indirettamente.

Codici tributo ai fini della liquidazione della dichiarazione di successione:

	Codice
Imposta di successione – valore globale netto	004T
Imposta di successione – quote di eredità	001T
Imposta ipotecaria	649T
Imposta catastale	737T
Tassa ipotecaria euro 35,00 (per ogni Conservatoria)	778T
Imposta di bollo euro 58,48 (per la trascrizione)	456T
Imposta di bollo euro 14,62 (per ogni modello 240)	456T

N.B.: nel caso in cui le imposte di successione, ipotecaria e catastale risultino inferiori ad euro 168,00 occorre comunque versare le imposte fisse minime di euro 168,00.

Dove effettuare il versamento

Presso l'Agente per la riscossione, presso qualsiasi banca o ufficio postale, con il mod. F23 indicando il codice ufficio e come causale "SA".

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Se la dichiarazione di successione viene presentata entro i novanta giorni successivi al termine previsto, per regolarizzare tale ritardo è necessario pagare la sanzione ridotta ad $1/12$ dell'imposta dovuta; se invece la regolarizzazione avviene entro un anno dalla data di scadenza della presentazione della dichiarazione la sanzione è ridotta ad $1/10$ del minimo.

L'Agenzia delle Entrate trasmette le copie delle dichiarazioni di successione al Comune ove è situato l'immobile, ai fini dell'I.C.I.



RIMBORSI

COME OTTENERE UN RIMBORSO

Rimborsi di ritenute e versamenti diretti delle imposte

Il contribuente può chiedere il rimborso delle ritenute dirette o dei versamenti effettuati, quando ha commesso un errore materiale nel calcolo della somma da versare, quando ha compilato male il modello di versamento quando ha effettuato due volte lo stesso versamento o, ancora, quando l'obbligo tributario era inesistente parzialmente o totalmente, cioè non doveva versare imposte.

La domanda deve essere presentata in carta semplice e deve essere corredata della copia del documento attestante la ritenuta effettuata o della copia del modello di versamento.

Se si tratta di rimborso per ritenute dirette (art. 37 del D.P.R. n. 602/73), la domanda va prodotta entro il termine di prescrizione di 48 mesi dalla data della ritenuta. In caso di ritenuta, l'istanza di rimborso può essere prodotta sia dalla persona che ha effettuato il versamento che dal percettore delle somme soggette a ritenuta.

Anche quando si tratta di rimborso di versamenti diretti (art. 38 del D.P.R. n. 602/73), la domanda va prodotta entro il termine di decadenza di 48 mesi dalla data di versamento. Per i versamenti relativi alle imposte indirette il termine di decadenza per produrre istanza di rimborso è di 36 mesi dalla data del versamento.

RIMBORSI IVA

Cosa occorre sapere

Il rimborso IVA può essere richiesto per il credito risultante:

- da dichiarazione annuale IVA, anche in forma unificata
- da eccedenza detraibile del trimestre

Modalità di richiesta

Per ottenere il rimborso del credito risultante da dichiarazione annuale il contribuente deve presentare, all'agente della riscossione competente per la provincia nella quale risiede dal 1° febbraio, un'apposita istanza in duplice esemplare (modello VR) entro il termine di scadenza della dichiarazione annuale IVA.

Sono considerati validi i modelli VR presentati entro 90 giorni dalla scadenza dei termini previsti per la presentazione della dichiarazione Iva annuale, anche in forma unificata, salvo le applicazioni delle sanzioni previste dalla legge.

Per ottenere il rimborso del credito risultante dalla liquidazione del trimestre, il contribuente deve presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente l'apposita istanza, secondo il modello approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia. Tale istanza può essere presentata a mano, per raccomandata con avviso di ricevimento o con modalità telematiche tramite Entratel, entro l'ultimo giorno del mese successivo al trimestre di riferimento. Non vengono ritenute valide le istanze presentate oltre il suddetto termine.

Garanzie

Per ottenere il rimborso dell'IVA è necessario, tranne per i soggetti che ne sono esonerati, prestare idonea garanzia (fideiussione, polizza fideiussoria), firmata dal rappresentante legale o dal titolare della ditta e rilasciata da un istituto di credito, da un intermediario finanziario o da imprese di assicurazione.

L'eventuale autocertificazione per l'esenzione dalla prestazione della garanzia, per i cosiddetti "contribuenti virtuosi", deve essere allegata al Mod.VR per i rimborsi annuali, o all'istanza per i rimborsi infrannuali.

Modalità di erogazione

I rimborsi annuali di importo non superiore a 516.456,90 euro vengono erogati direttamente dall'agente della riscossione a partire dal 41° giorno successivo alla presentazione del VR.

In caso di richiesta di rimborso per un ammontare superiore al suddetto importo, l'agente della riscossione provvederà al rimborso fino a detto limite mentre l'eccedenza sarà rimborsata successivamente su disposizione dell'ufficio delle Entrate competente.

ACCREDITO DEI RIMBORSI SU CONTO CORRENTE

Per velocizzare i rimborsi è possibile richiederne l'accredito sul proprio c/c bancario o postale.

La richiesta può essere effettuata presso qualsiasi ufficio locale che provvederà all'acquisizione delle coordinate del conto corrente del richiedente. È possibile richiedere l'accredito sul proprio conto corrente anche via internet: a tal fine occorre registrarsi al sito dell'Agenzia dell'Entrate ed ottenere un codice Personale, il PIN.



COMUNICAZIONI DI IRREGOLARITÀ CARTELLE DI PAGAMENTO

LE COMUNICAZIONI DI IRREGOLARITÀ

Cosa sono?

Le comunicazioni di irregolarità derivano dai controlli formali e automatici delle dichiarazioni, informano il contribuente degli eventuali errori riscontrati e gli offrono la possibilità di sanare le irregolarità evidenziate con il pagamento di una sanzione ridotta.

Cosa fare?

Se il contribuente non ritiene motivata la richiesta contenuta nella comunicazione di irregolarità ricevuta, in base al tipo di atto potrà rivolgersi:

- ad un qualsiasi Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, o al centro di assistenza telefonica al n. 848.800.444, per fornire gli elementi comprovanti la correttezza dei dati dichiarati, se ha ricevuto un atto scaturito da un **controllo automatico**;
- all'ufficio di competenza, cioè quello che ha trasmesso la comunicazione, per chiarire eventuali dati od elementi non considerati o valutati erroneamente dall'ufficio stesso, se ha ricevuto un atto scaturito da un **controllo formale**.

Il contribuente che riconosca la validità della contestazione può regolarizzare la propria posizione versando gli importi dovuti, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, secondo la seguente tabella:

COMUNICAZIONI DI IRREGOLARITÀ

Imposta
Interessi
Sanzione ridotta 1/3 dell'imposta per i controlli automatici 2/3 dell'imposta per i controlli formali
Compensazione con altri crediti: SI

COME E DOVE PAGARE?

Dove pagare	Come pagare
Banca	Modello precompilato
Ufficio Postale	Modello precompilato
Agente della Riscossione	Modello precompilato

Per i titolari di partita Iva è invece obbligatorio effettuare il versamento in via telematica.

ATTENZIONE

Le comunicazioni di irregolarità non sono veri e propri atti impositivi e pertanto non sono impugnabili dinanzi alle Commissioni Tributarie.

LE CARTELLE DI PAGAMENTO

Cosa sono?

Le cartelle di pagamento, notificate dagli agenti della riscossione, contengono l'invito a pagare entro sessanta giorni le somme iscritte a ruolo e dovute a seguito dei controlli, di qualsiasi tipo, e degli accertamenti effettuati dall'amministrazione finanziaria (compreso parte del compenso a favore dell'agente di riscossione).

Le cartelle di pagamento contengono, tra l'altro, la data in cui il ruolo è stato reso esecutivo, la descrizione degli addebiti, le istruzioni sulle modalità di pagamento, nonché le indicazioni delle modalità per ricorrere.

In caso di mancato pagamento nel termine di 60 giorni, sulle somme iscritte a ruolo sono dovuti gli interessi di mora dalla data di notifica della cartella, nonché il compenso integrale a favore dell'agente. Trascorso tale termine, l'agente della riscossione potrà avviare le azioni e le procedure per la riscossione coattiva su tutti i beni del creditore e dei suoi coobbligati (come ad esempio, il fermo amministrativo di beni mobili registrati e il pignoramento dei beni).

Cosa fare?

Il contribuente dopo aver controllato la cartella, se la ritiene corretta, può pagarla presso gli sportelli dell'agente della riscossione, della banca o degli uffici postali. Se desidera maggiori informazioni, potrà rivolgersi:

- all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate che ha emesso il ruolo;
- al centro di assistenza telefonica al n. 848.800.444.

ATTENZIONE

Non tutte le cartelle di pagamento riguardano tributi erariali di competenza dell'Agenzia delle Entrate, molte contengono inviti a pagare somme risultanti da contravvenzioni stradali, sanzioni amministrative di vario tipo, tasse comunali, contributi previdenziali, ecc. Il contribuente deve quindi fare attenzione a rivolgersi all'ente che è effettivamente responsabile dell'addebito, indicato come ente impositore nella cartella.

Le cartelle si possono contestare?

Controllata la cartella se il contribuente ritiene l'addebito infondato può presentare all'Ufficio che ha reso esecutivo il ruolo un'istanza in autotutela di annullamento, totale o parziale dell'addebito. Inoltre, entro sessanta giorni dalla notifica della cartella, il contribuente può presentare ricorso alla Commissione Tributaria seguendo le indicazioni riportate nella cartella stessa.

ATTENZIONE

L'istanza in via di autotutela non ha effetto sulla decorrenza dei termini di decadenza; pertanto, il contribuente dovrà fare attenzione a non fare decorrere i sessanta giorni per rivolgersi al Giudice Tributario.

Si può sospendere il pagamento?

Il contribuente che ha presentato ricorso, in attesa della pronuncia della Commissione Tributaria può produrre istanza di sospensione a quest'ultima (sospensione giudiziale) oppure all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio; l'istanza è in carta libera e deve recare allegata una copia dell'atto impugnato, nonché una copia del ricorso prodotto.

Si può rateizzare?

I contribuenti che si trovano in una temporanea situazione di obiettiva difficoltà, cioè che si trovano nell'impossibilità di pagare in un'unica soluzione il debito iscritto a ruolo indicato nella cartella di pagamento, possono rivolgersi agli Agenti della riscossione per ottenere la rateazione del debito. Occorre presentare domanda in carta libera, unitamente a idonea documentazione che attesti la temporanea situazione di difficoltà. Per le richieste inferiori a 5.000 euro è sufficiente un'autocertificazione.

La dilazione può essere concessa fino a un massimo di 72 rate mensili (6 anni) e conterrà anche gli interessi di mora e i compensi di riscossione (i diritti di notifica e le spese per le procedure di riscossione coattiva sono invece compresi nella prima rata). L'importo minimo della rata, salvo eccezioni, è di 100 euro. Per le rateazioni di somme superiori a 50.000 euro non è più necessario presentare garanzie (fideiussione bancaria, polizza fideiussoria, eccetera).

INFORMAZIONI UTILI

CENTRO DI ASSISTENZA MULTICANALE

PER CONTATTARE I NOSTRI OPERATORI

848.800.444

dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 17
il sabato dalle ore 9 alle ore 13

06.96.66.89.07

per chiamare con il cellulare

003906.96.66.89.33

per telefonare dall'estero

UFFICI LOCALI

“Trova l'ufficio” per individuare facilmente il proprio ufficio:

www.agenziaentrate.gov.it (nella sezione “Contatti”)

848.800.444 (servizio automatico)

PRENOTAZIONE APPUNTAMENTI

Per evitare inutili attese presso gli sportelli

848.800.444

Cassetto fiscale (per chiarimenti sui dati contenuti nel cassetto stesso)

SITO INTERNET

Per informazioni, modulistica, normativa, servizi on-line

www.agenziaentrate.gov.it

WEB MAIL @

Per informazioni ed assistenza via e-mail

www.agenziaentrate.gov.it/comunicare/contact_center/index.htm

CALL BACK

Per prenotare una richiamata scegliendo giorno e ora

www.agenziaentrate.gov.it/servizi (nella sezione "Contatti")

848.800.444

SMS

Per ricevere un'informazione fiscale sul cellulare

Inviare un sms al numero **320.43.08.444**



Direzione Centrale Servizi ai Contribuenti
Settore Servizi all'utenza
Ufficio Comunicazione Multimediale

Redazione a cura dell'Ufficio Comunicazione Multimediale

Progetto grafico Stazione Grafica - Agenzia delle Entrate

Per ulteriori informazioni e aggiornamenti: www.agenziaentrate.gov.it