

**LE NOVITA' FISCALI DAL 1° GENNAIO 2025
DECRETO LEGISLATIVO 18 settembre 2024, n. 139**

26 febbraio 2025

Notaio Valentina RUBERTELLI



Salotto del notariato – 3° stagione

SCALETTA

- **Imposta di successione+ Svincolo conto corrente under 26**
- **2 anni per rivendere la I casa**
- **Cessione di azienda**

- **Importi mediazione agenzie**
- **Denuncia avveramento condizione**
- **Costituzione di diritti di superficie per fotovoltaico**
- **Coacervo successorio e donativo**
- **Liberalità indirette**
- **Aggiornamento ditta catastale per decesso**

Notaio Valentina RUBERTELLI

SCALETTA

VARIE

- **Proroga art 106 DL Cura Italia assemblee a distanza**
- **Assegnazioni agevolate beni ai soci**
- **Rivalutazione quote e terreni**
- **Plusvalenze e beni di provenienza donativa**
- **Pec amministratori di società**
- **Conferimento di studio professionale in STP**
- **Antiriciclaggio e procedure esecutive**
- **Elenco delegati alle vendite ex 179 ter cpc**
- **Autorizzazioni notarili di VG (integrazioni)**
- **Accordo di mediazione allegato al verbale**
- **Accettazione beneficiata non seguita da inventario**
- **Prelazione urbana e botteghe storiche**

Notaio Valentina RUBERTELLI

Imposta
di
successione



Salotto del notariato – 3° stagione



AUTOLIQUIDAZIONE IMPOSTE DI SUCCESSIONE

Come già vigente per le imposte ipocatastali, imposta di bollo e tasse ipotecarie, per le **successioni apertes dal 1° gennaio 2025** sarà necessario autoliquidare sin dal momento della presentazione della denuncia **(anche) l'imposta di successione** (non sarà più l'ufficio a notificare nei 3 anni di decadenza l'ammontare delle imposte da versare). Pertanto i soggetti obbligati dovranno:

- come oggi, al **momento dell'invio telematico** della dichiarazione, **autoliquidare e versare** le imposte **ipocatastali**, imposta di **bollo** e **tasse ipotecarie**;
- autoliquidare, ma versare **entro 90 giorni** dalla scadenza del termine per la presentazione della **dichiarazione** di successione, **l'imposta di successione**, autoliquidata (i.e entro 1 anno +90 gg) con Modello **F24** e **cod tributo nuovi: 1539 (per imposte autoliquidate); 1532 (Tasse per servizi ipotecari e catastali)- Vedi Ris AE 2/E 10.1.2025.**

L'ufficio ai sensi dell'art 33 co 2, **controlla la regolarità** della autoliquidazione e dei versamenti e **rimborsa l'eventuale surplus** in omaggio al principio della capacità contributiva, alla buona fede e alla collaborazione tra fisco e contribuente.

AUTOLIQUIDAZIONE IMPOSTE DI SUCCESSIONE

L'imposta autoliquidata, ma anche l'imposta liquidata dall'AE in sede di questo primo controllo per correggere errori o omissioni di una precedente liquidazione effettuata dall'ufficio è considerata, sempre, una **imposta principale**: ecco perché è stata **abrogata** la definizione di "**imposta suppletiva**" (prevista dall'articolo 27, comma 7, del Tus).

E' e resta **complementare** l'imposta o la maggiore imposta liquidata in sede di **accertamento d'ufficio o di rettifica**.

Se l'AE accertasse una maggiore imposta, dovrà notificare **entro 2 anni dall'invio della dichiarazione di successione**, un avviso di liquidazione, che comporterà il pagamento – entro **60 giorni** – della maggiore imposta pretesa dall'ufficio unitamente a una sanzione amministrativa (ancora pari al **30%** dell'imposta non versata, riducibile se il pagamento è tempestivo).

DILAZIONE DI PAGAMENTO E CESSIONE DI BENI CULTURALI

E' tuttora ammessa la dilazione di pagamento delle imposte di successione.

E' ammesso il pagamento dell'imposta di successione mediante cessione dei beni culturali (ma il tutto deve chiudersi nei ristretti termini (**90 GG dalla scadenza del termine di 1 anno dalla morte**) di versamento dell'imposta principale); non è sostituibile con il trasferimento di beni culturali il versamento delle imposte ipocatastali e di bollo, posto che devono essere versate contestualmente

DENUNZIA DI SUCCESSIONE DI SOGGETTO RESIDENTE ALL'ESTERO

Competente per l'applicazione dell'imposta alle successioni è l'ufficio dell'Agenzia delle entrate nella cui circoscrizione era l'ultima residenza del defunto.

Se il defunto era residente all'estero, competente è l'ufficio nella cui circoscrizione era stata fissata

- I'ultima residenza in Italia o
- se l'ultima residenza non è nota, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate di **Roma**.
- Solo per i soggetti non residenti, la dichiarazione può essere spedita in modalità «non telematica» ma mediante raccomandata o altro mezzo equivalente dal quale risulti con certezza la data di spedizione. In tal caso fa fede la data di spedizione.

SOGGETTI TENUTI ALLA DENUNZIA DI SUCCESSIONE

Chiamati all'eredità o legatari (salvo che non abbiano rinunciato o nominato un curatore dell'eredità giacente)

Il **legatario** può presentare autonomamente la denuncia di successione limitatamente al proprio bene.

Soggetto tenuto al versamento delle imposte: erede accettante e chiamato nel possesso. E il chiamato non nel possesso?

Non è più richiesta l'allegazione delle visure catastali dei beni dell'asse

DEBITI CONTRATTI DAL DEFUNTO

2. I debiti contratti dal defunto negli ultimi sei mesi sono **deducibili** nei limiti in cui il relativo importo è stato impiegato nei seguenti modi:

a) **nell'acquisto di beni soggetti a imposta indicati nella dichiarazione** della successione o di beni che, anteriormente all'apertura della successione, sono stati distrutti o perduti per causa non imputabile al defunto;

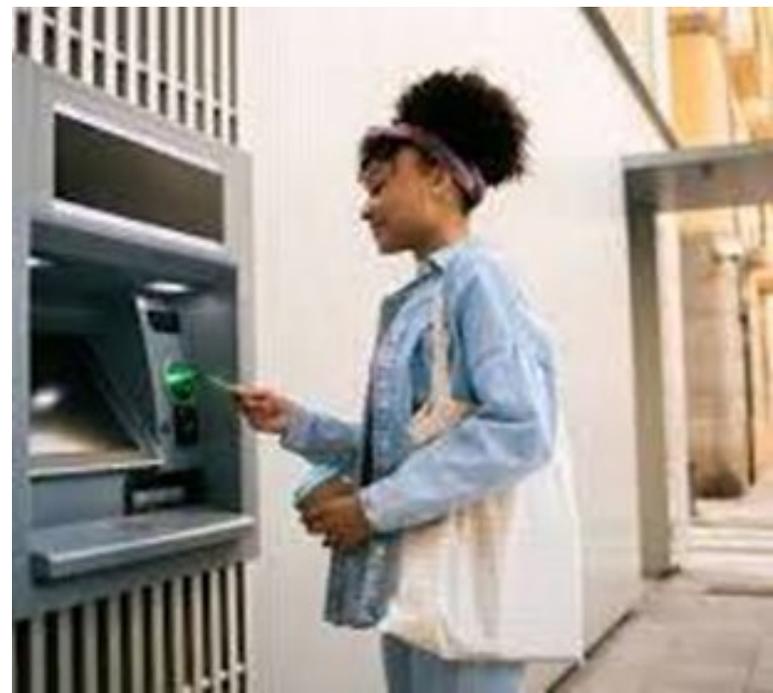
b) nell'**estinzione di debiti tributari e di debiti risultanti da atti aventi data certa anteriore di almeno sei mesi** all'apertura della successione;

c) in **spese di mantenimento e spese mediche** e chirurgiche.....

Svincolo
conto corrente
Under 26



Salotto del notariato – 3° stagione



SVINCOLO CONTO CORRENTE DEFUNTO SE EREDE UNDER 26

ART 48 TU COMMA 4 BIS

Dal 1° gennaio 2025 nel (solo) caso in cui vi sia un unico erede di età non superiore ai 26 anni, sarà possibile richiedere uno svincolo anticipato, anche prima della presentazione della dichiarazione di successione limitatamente all'importo necessario per il pagamento delle imposte

- catastali;
- ipotecarie
- di bollo
- Non anche per l'imposta di successione ove dovuta in caso di eccedenza rispetto alla eventuale franchigia.

Obbligati allo svincolo anticipato sono tutti i soggetti contemplati nel comma 4 del TUS, quindi non solo Banche, intermediari bancari ma anche a società e agli enti che emettono azioni, obbligazioni, cartelle, certificati ed altri titoli di qualsiasi specie.

Occorre comunque attendere il provvedimento attuativo, richiamato dalla norma del Direttore della Agenzia delle Entrate.

Notaio Valentina RUBERTELLI

2 anni
Per
rivendere
La 1°
Casa



Salotto del notariato – 3° stagione



Se sono proprietario di una **I Casa** ed acquisto (a titolo di oneroso, di donazione o di successione Ris 86/E del 2017) una **seconda I° casa** impegnandomi in atto a rivendere la prima, EVITO LA DECADENZA se rivendo nei **2 anni** (anziché in 1 anno): comma 4 bis

L'art 1 comma 116 della Legge di Bilancio 2025 ha **modificato il comma 4 bis** della Nota II bis ammettendo **l'alienazione infrabiennale postuma**.

- 1) La modifica del comma 4 bis si può interpretativamente estendere anche al 4?
- 2) Quid iuris del **credito di imposta** (disciplinato da altra legge)?

1) La modifica del 4 bis si può interpretativamente estendere anche al 4?

- (i) Se acquisto prima e mi impegno a rivendere poi? La modifica del comma **4 bis** mi consente di non decadere se rivendo **nei 2 anni** anziché 1 (testuale).
- (ii) se vendo una **prima casa prima dei 5 anni**, per non decadere, occorre riacquistare sempre entro **1 anno** un'altra prima casa da adibire a propria abitazione principale ? (posto che **non** è stato modificato il **comma 4** della nota II-bis?); per **Rizzi, Peperoni e Caccavale+CNN 20/2/2025 e Sole 24 Ore** posso riacquistare anche in questo caso **entro 2 anni**;

Lo si può evincere anche dalla **ratio** della norma «*Al fine di incentivare il mercato immobiliare e agevolare il cambio della prima casa di abitazione....*»

2) Quid iuris del credito di imposta?

Non è stato modificato l'art 7 comma 1 l. n. 448/1998 che rinviando al comma 4 parla ancora di 1 anno.

Ma secondo Rizzi, Peperoni e Caccavale+CNN 20/2/2025 e Sole 24 Ore è fruibile sia nel caso della

- sequenza **vendita-riacquisto** comma 4 (testuale); sia nel caso della
- sequenza **acquisto-impegno a rivendere nei 2 anni** (comma 4 bis).

Sin da prima il credito di imposta (che rinvia al solo comma 4) era stato **esteso al comma 4-bis** (sequenza acquisto – impegno a rivendere) **in via interpretativa** con una circolare dell'AE (circ. 12/E del 2016) in assenza della modifica normativa dell'art. 7 della legge 448/1998.

NORMA TRANSITORIA?

La alienazione infrabiennale postuma si applica

- Per gli atti stipulati post 1° gennaio 2025
- Per AE (che lo ha confermato a Telefisco) **anche agli atti anteriori per i quali sia ancora pendente (ma non ancora spirato) il termine di 1 anno: cioè chi ha acquistato dal **2 gennaio 2024** ha tempo fino al **2 gennaio 2026** per rivendere la propria prima casa**

**Cessione
di
azienda**



Salotto del notariato – 3° stagione



Art. 23 Disposizioni relative a beni soggetti ad **aliquote diverse**, eredità e comunioni indivise

1. Se una disposizione ha per oggetto più beni o diritti, per i quali sono previste aliquote diverse, si applica **l'aliquota più elevata**, salvo che per i singoli beni o diritti siano stati pattuiti **corrispettivi distinti**.

2. La disposizione del comma 1 non si applica per i **crediti**, né per i beni **mobili e le rendite** facenti parte di una eredità indivisa o di una comunione, i quali sono soggetti, in occasione delle **cessioni dell'eredità o di quote di comunione**, alle aliquote stabilite per ciascuno di essi (anche se il corrispettivo fosse indicato in modo unitario).

3. **Le pertinenze** sono in ogni caso soggette alla **disciplina prevista per il bene** al cui **servizio** od ornamento sono destinate.

Art. 23 Disposizioni relative a beni soggetti ad **aliquote** diverse, eredità e comunioni indivise (**Modificato il comma 4**)

4. New Nelle cessioni di aziende o di complessi aziendali relativi a singoli rami dell'impresa, si applicano le **aliquote** previste per i trasferimenti a titolo oneroso aventi a oggetto le **diverse tipologie di beni** che compongono l'azienda o il ramo di azienda, sulla base dell'imputazione a tali beni di una quota parte del corrispettivo da individuare secondo una **ripartizione indicata nell'atto** o nei suoi allegati.

Per i **crediti aziendali** si applica sulla quota parte di corrispettivo a essi imputata l'aliquota prevista per le cessioni di crediti.

Invariato: Ai fini dell'applicazione delle diverse aliquote, **le passività si imputano ai diversi beni sia mobili che immobili in proporzione del loro rispettivo valore.**

In assenza della suddetta ripartizione, si applica la disposizione del **comma 1** (l'aliquota più elevata).

Dal comb disp degli artt **23**, commi 1 e 4, **43**, comma 1, lettera a) e **51**, commi 1, 2 e 4, T.U. Imposta di Registro si ricava che come già oggi, sarà opportuno indicare corrispettivi separati per

- i beni mobili e l'avviamento (soggetti all'aliquota del **3%**),
- **i crediti, (soggetti all'aliquota dello 0,50%)**
- le partecipazioni sociali (soggette a imposta **fissa**),
- i contratti (soggetti a imposta fissa, se il contratto ceduto è soggetto **a IVA** o **all'imposta propria del contratto**, se lo stesso non è soggetto a IVA
- i beni immobili (soggetti all'aliquota del **9%** o del **15%**).

Qualora non vengano pattuiti corrispettivi separati, si applica l'aliquota **più elevata** (art. 23, comma 1);

b) la base imponibile è costituita, ex art. 43, comma 1, lettera a) “dal valore (venale) del bene o del diritto alla data dell'atto”, dovendosi assumere come tale, in sede di registrazione (art. 51, comma 1), il valore “dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito”.

Resta sempre fermo il potere dell'Agenzia delle Entrate di **rettificare** detta base imponibile, quando ritenga, a seguito del controllo di cui all'art. 51, comma 4, che il valore come sopra preso a riferimento sia inferiore al valore venale di cui all'art. 51, comma 2.

Nuova disposizione - Art. 51 Valore dei beni e dei diritti

2..... Per gli atti che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore quello venale complessivo dei beni che compongono l'azienda, compreso l'avviamento ed esclusi i beni indicati nell'articolo 7 della parte prima della tariffa e nell'articolo 11-bis della tabella, al netto delle passività inerenti all'azienda risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa a norma del codice civile, tranne quelle che l'alienante si sia espressamente impegnato a estinguere e quelle relative ai beni mobili registrati.

Art 23 comma 4°

.... Ai fini dell'applicazione delle diverse aliquote, le passività si imputano ai diversi beni sia mobili che immobili in proporzione del loro rispettivo valore.

Per l'art 51: il valore dell'azienda è considerato al netto delle passività inerenti;

Per l'art 23 4° comma: le passività si imputano ai diversi beni in base alla percentuale che essi hanno rispetto all'intero prezzo ("ventilazione" delle passività)

Quelle «NON inerenti» andranno sommate al corrispettivo in quanto oggetto di «accollo» ex lege o volontario

ESEMPIO VENTILAZIONE DELLE PASSIVITA'

Attivo = **1.000** di cui

crediti = 10%
mobili e avviamento = 30%
fabbricati industriali= 60%

Passivo = **400** di cui

crediti = 10% di 400 = 40
mobili e avviamento = 30% di 400= 120
fabbricati industriali= 60% di 400= 240

Prezzo e base imponibile= $1000-400=$ **600**

- a) crediti: $100 - 40 = \dots\dots\dots 0,50\%$ su 60
- b) mobili e avviamento: $300 - 120 \dots\dots\dots 3\%$ su 180
- c) fabbricati industriali: $600 - 240 \dots\dots\dots 9\%$ su 360

Questa traslazione dal comma 4 al comma 2, implica che le **passività aziendali** (“quelle **inerenti** all’azienda risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa a norma del codice civile” tranne quelle indicate dalla norma ora in commento) incidono sul calcolo della base imponibile dell’azienda o del ramo di azienda sin dal **momento della tassazione** dell’atto e **non più solo in fase di eventuale accertamento** di valore.

In passato si era portati a ritenere che dette **passività**, pur quando facenti carico al cessionario, **non riducessero il valore** dell’azienda trasferita ma, anzi, rappresentassero una componente del corrispettivo complessivo (e, dunque, della base imponibile) da assoggettare a tassazione (si sommava il valore dell’attivo + il valore delle passività che si ritenevano **oggetto di «accollo»** e quindi modalità di pagamento di un corrispettivo «aggiuntivo»).

Al contrario se l’azienda è **universitas** comprensiva di un complesso di elementi attivi e passivi, la sua valorizzazione al netto delle passività è perfettamente coerente con il concetto della **responsabilità ex lege del cessionario** per le **passività** della azienda da lui acquistata (poco importa che detta responsabilità sia frutto di un **accollo ex lege o volontario**).

Altre due sono le novità introdotte dal nuovo comma 4 in materia di accertamento:

- in sede di controllo del valore dei beni e dei diritti reali aziendali, l'ufficio **dovrà tener conto** (non sembra che si tratti più, dunque, di una mera facoltà) anche degli **accertamenti compiuti ai fini di altre imposte** e procede ad accessi, ispezioni e verifiche secondo le disposizioni relative all'imposta sul valore aggiunto;
- l'ufficio **potrà** controllare anche la **congruità della ripartizione del corrispettivo** di cui all'articolo 23 comma 4 (cioè della **ventilazione** delle passività su ciascun bene).

DENUNZIA AVVERAMENTO CONDIZIONE



Salotto del notariato – 3° stagione

MOD. 2

MOD. 2 AGENZIA DELLE ENTRATE

€

UFFICIO
di

Den. voi

N. dell'articolo del registro partitario

N. dell'articolo del registro di formalità

DENUNCIA DI (1)

I. sottoscritt. (2)

Codice fiscale ... (2)

Resident ... (3)

dichiara che nel giorno / /

(1) Avveramento della condizione sospensiva apposta ad un atto; esecuzione di un contratto prima dell'avveramento della condizione cui è stata sottoposta una disposizione testamentaria; ogni altro evento.
(2) Cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale del dichiarante o dei dichiaranti.
(3) Residenza di ciascun dichiarante.
(4) Si è verificata la condizione sospensiva apposta all'atto pubblico o privato (indicare la data dell'atto nel quale si trova apposta la condizione sospensiva di cui si denuncia la verifica nonché la data e il numero della sua registrazione e

Art. 19: Denuncia di eventi successivi alla registrazione

- 1. L'avveramento** della condizione sospensiva apposta ad un atto, l'esecuzione di tale atto prima dell'avveramento della condizione e il verificarsi di eventi che, a norma del presente testo unico, diano luogo ad ulteriore liquidazione di imposta devono essere **denunciati entro 30 giorni, previa autoliquidazione** e pagamento del relativo importo, a cura delle parti contraenti o dei loro aventi causa e di coloro nel cui interesse è stata richiesta la registrazione, **all'ufficio che ha registrato l'atto** al quale si riferiscono.
- 2.** Il termine di cui al comma 1 è elevato a **60 giorni** se l'evento dedotto in condizione è connesso alla **nascita** o alla **sopravvivenza** di una persona.

Da una prima lettura della norma (Vedi FN del 18.11.2024) sembra che:

- l'avveramento di condizione possa essere denunziato (come fino ad ora) sia mediante modello 2 sia mediante atto ricognitivo del notaio (sostitutivo del Modello 2)
- l'atto ricognitivo del notaio può essere sostitutivo del modello 2, a condizione che venga registrato nello stesso ufficio dell'atto principale: in tal caso dovrà essere già autoliquidata l'imposta di registro (oltre che l'ipotecaria e catastale come fatto finora) senza attendere che lo faccia l'AE

Es atto soggetto a registro pago

Registro 2%, 9% o 15% (anziché 200)

Ipo.....50

Cat.....50

Bollo...no

Trasc...no

Volt...no

- L'imposta in quanto autoliquidata è **principale** e non più **complementare**, ma la Relazione Illustrativa, ciononostante, **esclude la responsabilità solidale del notaio** per detta autoliquidazione, in quanto imposta «dovuta» da soggetti diversi dal notaio (le parti dell'atto originario)
- Si attende un documento di prassi esplicativo per chiarire se nei **30/60** gg dal verificarsi/non verificarsi dell'evento dedotto in condizione sia sufficiente che venga **(i) stipulato l'atto** ricognitivo, ovvero necessario sia anche **(ii**) registrato l'atto** ricognitivo?
- La nuova norma è applicabile anche agli **atti di avveramento relativi ad atti ante 1° gennaio 2025**

COSTITUZION
DIRITTI
SUPERFICIE
FOTOVOLTAICO



Salotto del notariato – 3° stagione



L'articolo 5, comma 2-bis1, del decreto-legge 15 maggio 2024, n. 63 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2024, n. 101, ha previsto che la **durata** dei contratti, anche preliminari, di concessione del diritto di **superficie** per l'installazione e l'esercizio di **impianti rinnovabili** **non può essere inferiore a sei anni**, con rinnovazione **automatica**, alla scadenza, per un ulteriore **sessennio**.

La norma ha disposto altresì l'applicazione di detta disciplina anche ai contratti **già stipulati e non ancora scaduti**, fatta salva la facoltà di recesso.

NB Se trattasi di **preliminari trascritti** in ogni caso l'efficacia della trascrizione dura **tre anni** e non 6.

Calcolo
Usufrutto
e
rendite



Salotto del notariato – 3° stagione



Art 46 del TUR

Art 17 TUS

1. La base imponibile relativamente alle rendite e pensioni **perpetue o a tempo indeterminato** è determinata assumendo

il valore pari a **40 volte** (non più 20 volte) l'annualità, se si tratta di rendita **perpetua**;

Il valore che si ottiene moltiplicando l'annualità per il **coefficiente** indicato nel prospetto allegato al TU...se si tratta di **rendita vitalizia**

1. La variazione del prospetto dei coefficienti, in funzione della modificazione del saggio legale di interessi, è fissata con decreto del Mef da pubblicare in GU entro il 31 dicembre dell'anno in cui intervenga la modifica e con efficacia dal 1° gennaio dell'anno successivo.

2. NEW: Ai fini della determinazione dei valori sulla base del prospetto dei coefficienti non può essere assunto un **saggio legale di interessi inferiore al 2.5**

3. Ne consegue che fino a che il saggio legale resta al 2,5 o si riduce, la tabella resterà invariata rispetto a quella attuale. E' il caso del 2025 in cui il tasso è fissato **al 2%** ma non cambierà la tabella

Tabella sinottica sul calcolo dell'usufrutto vitalizio

Con decreto interdirigenziale 21 dicembre 2023 (G.U. n. 302 del 29.12.2023) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse del 2,50% come fissato dal D.M. 29 novembre 2023 (G.U. n. 288 dell'11.12.2023), in vigore dal 1° gennaio 2024.

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI

al tasso di interesse del 2,50 %

Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto %	Valore N. Proprieta %
da 0 a 20	38	95	5
da 21 a 30	36	90	10
da 31 a 40	34	85	15
da 41 a 45	32	80	20
da 46 a 50	30	75	25
da 51 a 53	28	70	30
da 54 a 56	26	65	35
da 57 a 60	24	60	40
da 61 a 63	22	55	45
da 64 a 66	20	50	50
da 67 a 69	18	45	55
da 70 a 72	16	40	60
da 73 a 75	14	35	65
da 76 a 78	12	30	70
da 79 a 82	10	25	75
da 83 a 86	8	20	80
da 87 a 92	6	15	85
da 93 a 99	4	10	90

Coacervo
Successorio
e
donativo



Salotto del notariato – 3° stagione



L'istituto del **coacervo “successorio”** di cui all'articolo 8, comma 4, del TUS (incremento della base imponibile con il valore delle **donazioni fatte in vita** ad eredi e legatari) deve ritenersi “**implicitamente abrogato**”

Non può essere applicato né:

- per determinare le **aliquote**;
- né ai fini del calcolo delle **franchigie**.

L'istituto del **coacervo "donativo"**, opera ai fini della determinazione/erosione della **franchigia**, sia per le donazioni **dirette sia per quelle indirette**, stante il disposto dell'art. 58, comma 5, del T.U.S. ai sensi del quale le disposizioni del titolo III (e quindi anche l'art. 57) "si applicano, in quanto compatibili, anche per gli atti di liberalità tra vivi diversi dalla donazione"

Esso **non** trova applicazione con riferimento alle:

- donazioni poste in essere nel periodo in cui la disciplina relativa all'imposta sulle successioni e donazioni risultava abrogata (**ottobre 2001-novembre 2006**);
- le donazioni anteriori poste in essere **in esenzione da imposta** (es quelle di cui all'art. 3, comma 4 ter, T.U.S. (**donazioni di aziende e quote** sociali a coniuge e discendenti o in sede di patti di famiglia);
- liberalità indirette **collegate a trasferimenti immobiliari e di aziende**, di cui all'art.1, comma 4 bis, T.U.S. **esenti da imposta** e, quindi, anche del coacervo.

Successioni

e
Prima
Casa



Salotto del notariato – 3° stagione



AE Consulenza Giuridica 20.12.2024: QUID PER LA MANCATA RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI I CASA IN CASO DI DENUNZIA DI SUCCESSIONE

- PRESENTATA (priva della richiesta)
- OMESSA?

DENUNZIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA SENZA LA RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI I CASA

I contribuenti possano procedere alla rettifica di errori contenuti nella dichiarazione di successione anche non meramente materiali o di calcolo a condizione che tali modifiche vengano dichiarate

* prima della notificazione dell'avviso di rettifica e liquidazione della maggiore imposta

* ovvero prima del decorso del termine di due anni dal pagamento dell'imposta principale (ex articolo 27, co 3, del TUS): in detta denuncia integrativa possono essere contenute anche le dichiarazioni di richiesta delle agevolazioni prima casa

DENUNZIA DI SUCCESSIONE **OMESSA**

L'agevolazione "prima casa" può essere richiesta entro il termine di decadenza dall'azione di accertamento dell'omessa dichiarazione e, dunque, entro **cinque anni** dal termine ordinario di presentazione della dichiarazione omessa, ai sensi del citato articolo 27, comma 4 del TUS.

IN ENTRAMBI I CASI

- sempre che i **requisiti** soggettivi e oggettivi sussistessero alla data di **apertura** della successione:
- se però sono già decorsi **18 mesi** dalla morte del de cuius e il chiamato sia tenuto a trasferire la **residenza** nell'immobile agevolato, le agevolazioni sono **inibite**.

Accertamenti
Liberalità
indirette



Salotto del notariato - 3° stagione



Viene modificato l'articolo **56-bis** del D.Lgs. 346 del 31 ottobre 1990 in tema di **accertabilità** e conseguente tassazione

- delle donazioni effettuate **all'estero** a favore di residenti
- delle **liberalità indirette** (ma anche delle donazioni cosiddette "**informali**" – si pensi al vantaggio economico del destinatario di un trasferimento di denaro effettuato mediante un semplice ordine di **bonifico** impartito da parte di chi intende beneficiarlo a scopo di liberalità).

La tassazione (con aliquota dell'**8%** e non più del 7%) **ultra franchigia** può essere applicata

- **Qualsiasi valore** abbia la donazione (quindi anche inferiore ai vecchi 350 milioni di lire)
- solo nel caso in cui l'esistenza delle stesse risulti da **dichiarazioni rese dall'interessato** nell'ambito di procedimenti diretti all'accertamento di tributi (es **accertamento induttivo**).

Solo nel caso di **registrazione su base volontaria** l'aliquota applicabile sarà quella propria del rapporto di parentela tra donante e donatario (**4%, 6% o 8%** **con le relative franchigie**).

Da ciò si può evincere che non vi è, per il legislatore fiscale, un obbligo in assoluto di registrare le donazioni indirette o informali (tanto vero che non vi è sanzione per la mancata o tardiva registrazione), ma solo **l'opportunità** (nel caso si sia obbligati a palesarle in sede di accertamento induttivo) di pagare una **minore imposta (4% o 6%)** se posta in essere tra parenti.

Occorre quindi operare una scelta a monte, anche in base ad un calcolo di probabilità:

- **l'auto-dichiarare** le liberalità indirette ed informali
- oppure attendere l'esito di un eventuale **futuro accertamento**

Se non vi è obbligo in assoluto di registrare, allora non sconterà imposta **l'enunciazione** in atto soggetto a registro o IVA di una precedente donazione indiretta o informale?

Quid iuris se Tizio conferisse in collazione una donazione indiretta non sottoposta a registrazione in termine fisso? O una donazione informale ex art 741 cc (obnuziale, per avvio alla professione, per assicurazioni sulla vita, per pagare debiti)

La enunciazione nell'atto di divisione della donazione indiretta o informale (ove non dichiarata nulla con sentenza del giudice) integra enunciazione rilevante di atto che dovrebbe essere tassato in sede di divisione come donazione per la parte extra franchigia?

Il 56 bis del TUS riformato sembra assoggettare a tassazione solo le donazioni indirette o informali risultanti (i) da atto scritto non assoggettato a registrazione; (ii) ove «confessata» nell'ambito di un accertamento induttivo ovvero (ii) sottoposta volontariamente a registrazione.

Non sembra assoggettare a registrazione quella solo enunciata soprattutto se risultante da «atto non scritto». In tal senso anche Cass. 7442/2024 e 9780/2023. Ma quand'anche così fosse non lo sarebbe se non oltre franchigia e per quelle di cui siano decorsi i termini di prescrizione di 10 anni

Sono **escluse** dall'imposta:

- le donazioni o liberalità di cui agli articoli 742 e 783 del codice civile (cioè le spese non soggette a collazione – spese di mantenimento e di educazione, spese sostenute per malattia, spese ordinarie fatte per abbigliamento o per nozze – e le donazioni di **modico valore**)
- le donazioni **d'uso** previste dall'articolo 770, comma 2 c.c., ovvero quelle liberalità che vengono effettuate in occasione di servizi resi o in conformità agli usi (che **non** sono neanche soggette all'obbligo di **forma notarile***) (**new**); *Cass 32682/2024 che impone l'onere di provare in modo specifico le condizioni economiche del donante e la proporzionalità della donazione, nonché la natura e valenza economica dei servizi resi dal donatario..
- ai sensi dell'art. 1 comma 4-bis del D.Lgs. 346/1990 le donazioni o altre **liberalità collegate** ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti **immobiliari** ovvero il trasferimento di **aziende**, qualora per l'atto sia prevista l'applicazione **dell'imposta di registro**, in misura proporzionale, o dell'imposta sul valore aggiunto.

Trascrizione Trust



Salotto del notariato – 3° stagione



- **Cass., 23 dicembre 2024**, n. 34075 (conf a Cass., 27 gennaio 2017, n. 2043) ha fatto chiarezza in modo definitivo sulle modalità di trascrizione di atti (e formalità, in questo caso di pignoramento) quando coinvolto vi sia un Trust.
- Il soggetto da valorizzare è sempre e **solo il Trustee** (persona fisica o giuridica) con evidenziazione nel quadro D della «qualità» di trustee.
- La trascrizione presa contro o a favore del Trust è **nulla** e l'eventuale rettifica coinvolge sia la nota sia il titolo (nel caso in cui il titolo abbia parlato di «Trust Alfa» in persona di Tizio....anziché di «Tizio» nella qualità di trustee del «Trust Alfa» cd fiscale ...

Ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. n. 139 del 18 settembre 2024 dal 1 gennaio 2025, in deroga all'obbligo di voltura a cura e spese del soggetto obbligato, la **eliminazione dalla ditta catastale dei titolari di diritti di usufrutto, uso e abitazione**, in seguito al loro decesso, viene effettuata **direttamente dall'Agenzia delle Entrate in totale esenzione da oneri e tributi** e sulla base delle comunicazioni effettuate all'anagrafe tributaria. Fanno eccezione i casi in cui sia pattuito nel titolo:

* un **reciproco diritto di accrescimento** in capo ad altro soggetto: in tal caso continua ad essere necessaria la normale **voltura da presentarsi a cura** dei soggetti a cui favore il diritto di usufrutto, uso o abitazione si accresce: ma in **esenzione da tributi e oneri**, se presentata entro **1 anno** dal decesso dei soggetti titolari dei citati diritti. In caso di ritardo si applica la pena pecuniaria da lire 5.000 a lire 20.000).

* **usufrutto successivo**: qui si continua a richiedere una **voltura su base volontaria non** in **esenzione da tributi e oneri**.

Quid iuris se occorre **stipulare un atto nell'anno dal decesso in attesa della voltura d'ufficio dell'accrescimento** e occorra garantire l'allineamento soggettivo catastale?

Sarà necessario allineare **manualmente** prima dell'atto ma è riconosciuta l'**esenzione** da oneri e tributi. (Vedi CNN 28.1.2025 Circolare AE)

Restano a pagamento e da inserire manualmente le volture relative alle fattispecie di **usufrutto successivo, di rinuncia** e per tutte le cause di estinzione diverse dalla morte (es scadenza del termine).

Gli atti preordinati alla cancellazione di usufrutto, uso abitazione dalle intestazioni catastali a favore di persone decedute, nel **sistema tavolare**, sono esentati dalla imposta ipotecaria

Varie



Salotto del notariato – 3° stagione



PROROGATO con Legge 21 febbraio 2025

I'ART 106 DL CURA ITALIA

Con efficacia dal 25 febbraio 2025

Assemblee in audio video conferenza (anche in full audio video senza che nessuno sia presente in un luogo fisico) potranno essere svolta anche in assenza di una espressa previsione statutaria dal 25 febbraio **fino al 31 dicembre 2025**.

Per il caso in cui **scadesse** il termine e non venisse prorogato, restano ferme le conclusioni dello studio CNN 41-2023/I in Notiziario del 21.7.2023 secondo cui

- E' ammessa la assemblea in **full audio video** solo se ed in quanto detta modalità sia **prevista** nello statuto
- E' sufficiente che nello statuto sia previsto che è ammesso l'intervento in assemblea **mediante mezzi di comunicazione**: non è necessario sia specificato altro
- E' rimesso alla discrezionalità dell'organo amministrativo convocante scegliere la modalità: in presenza, ovvero ibrida ovvero full audio video;
- **Non è necessario che l'avviso di convocazione indichi un luogo fisico** di convocazione e tenuta dell'assemblea, se su piattaforma virtuale (non luogo): la prescrizione di cui all'art 2366 comma 1 c.c. (che richiede l'indicazione del luogo nell'avviso di convocazione) si applica ai soli casi di convocazione in presenza fisica; altrimenti implicitamente non trova applicazione

- Non è necessario materializzare il luogo di convocazione **ai fini della competenza del giudice** in caso di eventi occorsi nel corso dell'assemblea, in quanto comunque essa verrebbe a radicarsi, a prescindere, nella circoscrizione del Tribunale della sede della società
- Non è necessaria la **compresenza del Notaio e del Presidente nel medesimo luogo** essendo da tempo sdoganato (Massima 187) che il verbale, in quanto atto senza parte, non necessita della presenza e della sottoscrizione del Presidente in aggiunta a quella del notaio verbalizzante (d'altronde come già si fa in caso di verbalizzazione in differita)
- Quanto alla **competenza territoriale del notaio** egli deve trovarsi nella circoscrizione di competenza della sua sede notarile (Regione) sia nel momento dello svolgimento della adunanza sia in quello della materiale verbalizzazione e sottoscrizione dell'atto (alcuni suggeriscono che lo statuto preveda che l'assemblea, in caso di verbale a distanza, si intende comunque convocata e tenuta nello studio del notaio verbalizzante; ma tale espediente è giudicato una fictio dal CNN in quanto si potrebbe facilmente aggirare il sistema convocando presso lo studio in modalità ibrida e poi optando, in ultimo, di collegarsi a distanza).

ASSEGNAZIONI AGEVOLATE BENI AI SOCI

Prorogata la possibilità di assegnare o cedere in maniera agevolata i beni dell'impresa ai soci nonché di trasformare le società commerciali «di gestione immobiliare» in società semplici a condizione che

- i soci risultino iscritti a libro soci, ove prescritto, alla data del **30 settembre 2024** ovvero che si iscrivano entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2024;
- I beni agevolati sono **diversi da quelli strumentali per destinazione o utilizzati dalla società** nell'esercizio della propria impresa nonché i beni mobili iscritti nei pubblici registri (ad esempio auto, natanti e aeromobili) non utilizzati nell'attività propria dell'impresa;
- Gli atti di assegnazione/cessione siano stipulati **entro il 30 settembre 2025**;
- Sulle plusvalenze si applicherà l'aliquota **dell'8%** (10,5% per le società considerate non operative) che dovrà essere versata per il 60% entro il 30 settembre 2025 e per il restante entro il 30 novembre 2025
- L'imposta di registro è ridotta alla **metà** e le ipocatastali sono **fisse**;
- La base imponibile è quella **catastale**

RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI e delle QUOTE

La facoltà diventa **strutturale** e non più oggetto di proroga annuale

Ne consegue che ad es per le cessioni onerose compiute dal 1° gennaio 2025 si può assumere come **valore di acquisto** quello rivalutato a condizione che

- i terreni e/o le partecipazioni fossero **detenute** alla data del **1° gennaio 2025**;
- Periziati entro il **30 novembre 2025 (e prima)** dell'atto per terreni);
- entro la medesima data pagata l'imposta sostitutiva (unificata e aumentata al **18%** per partecipazioni qualificate, non qualificate e per i terreni agricoli ed edificabili) in un'unica soluzione o la prima di tre rate annuali.
 - In caso di rateizzazione:
 - sulle ultime due si paga un interesse del 3% annuo;
 - prima dell'atto è necessario venga versata almeno la **prima rata**.

Resta ferma la facoltà di **compensazione** con precedenti imposte sostitutive già versate in occasione di ulteriori affrancazioni

PLUSVALENZE VENDITE TERRENI

EDIFICATORI

L'art. 7 del DLgs. 192/2024 ha modificato l'art 68 TUIR, in tema di calcolo della plusvalenza a carico di persona fisica che, a decorrere dal 1° gennaio 2025, venda un terreno edificabile proveniente da

- **Successione** (nulla cambia): il costo di acquisto=**valore dichiarato nella relativa dichiarazione**, od in seguito definito e liquidato, aumentato dell'imposta di successione nonché di ogni altro costo successivo inerente. Se il defunto avesse **rivalutato** il terreno prima del decesso, l'erede non potrebbe fruire di quel valore rivalutato, se non inserendo lo stesso in denuncia di successione;
- **Donazione**: il costo di acquisto non è più quello indicato in atto di donazione ma il **prezzo di acquisto sostenuto dal donante** aumentato dell'imposta sulle donazioni nonché di ogni altro costo successivo inerente (**adeguando** il criterio di **calcolo** a quello già vigente per le plusvalenze da **cessione di quote** di partecipazione). Se il donante avesse **rivalutato** il terreno prima della donazione, il donatario che rivende potrebbe assumere quello come **costo di acquisto** per il calcolo della plusvalenza, anche se il valore della donazione fosse inferiore

PLUSVALENZE VENDITE TERRENI **AGRICOLI E FABBRICATI PROVENIENTI** **DA DONAZIONE PRIMA DI 5 ANNI**

Qui nulla è cambiato per cui per i fabbricati ed i terreni agricoli la donazione è **“trasparente”** nel senso che

- il decorso dei 5 anni per maturare l'esenzione decorre **dalla data di acquisto in capo al donante** (come previsto nell'art 67 lett b) ult capoverso)
- si assume come costo di acquisto o costo di costruzione **quello sostenuto dal donante** (come previsto nell'art 68 1 comma ultimo periodo).

E' come se la vendita, ai soli fini fiscali, fosse **posta in essere dal donante** anche se effettivamente il venditore è il donatario.

OBBLIGO DI PEC PER AMMINISTRATORI DI SOCIETA'

Ex art 1 comma 860 della Legge di Bilancio 2025 (L 207/2024) gli **amministratori** di ciascuna impresa costituita in forma societaria devono munirsi di PEC, a decorrere dal 1° gennaio 2025. Dal CNN del 20.1.2025: prime indicazioni in attesa delle linee guida del gruppo di lavoro con Unioncamere:

- Si applica a tutte le società di persone, di capitali e cooperative
- Si applica a tutti gli amministratori con o senza legale rappresentanza+ai liquidatori;
- Non si applica ai direttori generali
- Può coincidere con la Pec della società
- Potrebbe essere causa di sospensione della iscrizione al RI (almeno per le newco o i cambi di carica dal 1° gennaio)

CONFERIMENTO DI STUDIO PROFESSIONALE IN STP/STA

Se taluno dubitava fosse o meno conferibile lo studio professionale in una STP adesso il dubbio è fugato:

Il nuovo art. 177-bis del TUIR, introdotto dal DLgs. 192/2024, prevede che il conferimento dello studio professionale in una società tra professionisti **non costituisce realizzo di plusvalenze o minusvalenze**, proprio come se fosse una **azienda**. Idem per il trasferimento a titolo gratuito/mortis causa e per la trasformazione, fusione e scissione di STP.

Ante 1° gennaio 2025, invece, l'AE (Risposta ad Interpello 125 del 5 dicembre 2018) e il CNN (Quesito di Impresa n. 185-2021/I e Tributario n. 89-2021/T CNN 19.5.2023) argomentando dal fatto che lo studio professionale è caratterizzato da una maggiore componente personale del professionista e da un avviamento soggettivo (Cass 1889 del 1967+Cass 2860 del 2010) ritenevano che il suo conferimento non fosse neutro come una azienda, ma, ai fini delle imposte:

- **DIRETTE**: generasse **plusvalenza**;
- **INDIRETTE**: fosse soggetto alla tassazione propria dei singoli beni materiali e immateriali conferiti.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO= **EQUIVALENZA AL MANCATO DEPOSITO** **PREZZO**

art. 587 c.p.c. 1° Co:

«Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o **non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma**, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la **decadenza** dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. ...».

Resta fermo quanto sostenuto nello Studio 70-2023/PC

Ai fini della intestazione del cc della procedura il cliente/esecutore deve intendersi il Presidente del Tribunale o comunque il Giudice

VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Nel caso di **procedure esecutive o concorsuali** in cui il notaio è «**delegato**» della procedura, egli è tenuto a fare **l'adeguata verifica** dell'aggiudicatario: che, alla luce della Riforma Cartabia, consiste nel richiedere alla parte (che ne risponde penalmente) tutte le informazioni previste dalla legge (titolare effettivo, natura e scopo della operazione, provenienza dei fondi etc)

Non è specificato se l'adeguata verifica debba essere **semplificata, ordinaria o rafforzata**: sarebbe prudente che il GE lo specificasse nella ordinanza di delega

In caso di **sospetti**, riferisce al **Giudice** il quale è lui tenuto alla **segnalazione** (agendo il notaio quale delegato/ausiliario del giudice)

ELENCO DELEGATI ALLE VENDITE

Art 179 ter disp att cpc

1) semplificazione dell'attività di presentazione della domanda di iscrizione e della domanda di conferma nell'elenco attraverso il ricorso ad una **dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi dell'art. 46 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 relativamente ai seguenti requisiti: 1) data e luogo di nascita; 2) domicilio professionale nel circondario del tribunale; 3) indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi; 4) di non aver riportato condanne passate in giudicato, oppure le condanne eventualmente riportate; 5) di essere iscritto all'ordine professionale.

Alla domanda sono allegati i titoli e i documenti idonei a dimostrare la specifica competenza tecnica del richiedente

2) l'eliminazione, nell'ambito dell'elencazione dei requisiti richiesti per l'iscrizione nell'elenco, del riferimento alla "residenza nel circondario del tribunale" e la sostituzione con il riferimento al **"domicilio professionale nel circondario del tribunale"**, così venendo incontro agli auspici di quella dottrina che aveva opportunamente evidenziato le criticità legate alla originaria formulazione della norma;

3) la possibilità di proporre **reclamo** avverso i provvedimenti del comitato, entro quindici giorni dalla notificazione, dinanzi al medesimo comitato 12;

4) la possibilità per il giudice dell'esecuzione di delegare le operazioni di vendita a un professionista **iscritto nell'elenco di un altro circondario** del distretto di **corte di appello** di appartenenza senza obbligo di specifica motivazione.

AUTORIZZAZIONI NOTARILI DI VG ART 21

1.
2. ...
3. Ove per effetto della stipula dell'atto debba essere riscosso un corrispettivo nell'interesse del minore o di un soggetto sottoposto a misura di protezione, il notaio, nell'atto di autorizzazione, **(new) stabilisce il modo di reimpiego** del medesimo.
4. L'autorizzazione è comunicata, a cura del notaio... alla cancelleria del tribunale
5. L'autorizzazione può essere **impugnata.. (new) La cancelleria dà immediata comunicazione al notaio dell'impugnazione proposta e del provvedimento che definisce il giudizio**
6. Le autorizzazioni acquistano efficacia, decorsi venti giorni dalle **comunicazioni previste dal (new) comma 4 (non si parla più di notifiche)** senza che sia stato proposto reclamo. Esse possono essere in ogni tempo modificate o revocate dal giudice tutelare, ma restano salvi i diritti acquistati in buona fede dai terzi in forza di convenzioni anteriori alla modificazione o alla **revoca. (new) Il provvedimento del Giudice Tutelare è comunicato al notaio che ha rilasciato l'autorizzazione, a cura della Cancelleria.**
7.

ACCETTAZIONE BENEFICIATA NON SEGUITA **DA INVENTARIO**

SSUU 6 dicembre 2024, n. 31310

L'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario resa dal legale rappresentante del minore, anche se non seguita dalla redazione dell'inventario, fa acquisire al minore la **qualità di erede** .

Il minore perda irrevocabilmente la qualità di chiamato all'eredità e, quindi, il diritto di rinunciarvi.

Ai sensi dell'art 489 cc, entro l'anno dal raggiungimento della maggiore età il minore (PERSONALMENTE)

- o completa l'iter con **l'inventario**, in tal caso preservando la limitazione della responsabilità per i debiti ereditari
- ovvero **non completa**, in tal caso diventa erede **puro e semplice**
- in ogni caso **non** potrà più **rinunziare** entro l'anno in quanto medio tempore ha già perso la qualifica di "chiamato".

Conf (Cass. nn. 8832/1999 e 15267/2019).

INVENTARIO: FUNZIONE DI GARANZIA DELLA SEPARAZIONE DEI PATRIMONI

Dalla lettura sistematica delle disposizioni sopra richiamate emerge, infatti, la chiara volontà del legislatore di considerare la redazione dell'inventario **non già quale condizione per l'efficacia dell'accettazione dell'eredità**, bensì come adempimento necessario per il godimento del beneficio della separazione tra il patrimonio del de cuius e quello dell'erede, il quale risponderà dei debiti ereditari nei limiti del valore dell'eredità ricevuta.

A conferma di ciò **l'art. 487 comma 1 c.c.**, riconosce **efficacia impeditiva della prescrizione** del diritto di accettare l'eredità alla sola **dichiarazione di accettazione con beneficio di inventario**, anche se questa non è accompagnata dalla redazione dell'inventario entro il termine prescrizionale.

Vi sarebbe quindi una **disparità di trattamento tra maggiorenne e minorenn**e se questo **effetto impeditivo** della prescrizione fosse negato al solo minore (che conservando la qualità di solo chiamato perderebbe dopo 10 anni il diritto di accettare).

PRELAZIONE URBANA BOTTEGHE STORICHE

Art. 5

Dlgs 27 dicembre 2024, n. 219 dal 31 gennaio 2025

**Diritti di prelazione ed estensione
delle tutele relative ai beni culturali**

In caso di cessione o vendita di beni **immobili** di proprietà di soggetti pubblici o privati, che siano **sede operativa di attività commerciali, botteghe artigiane ed esercizi pubblici storici o di eccellenza**, in forza di un contratto di **locazione** o di altro legittimo titolo che ne consente la detenzione o il possesso, il diritto di **prelazione** di cui all'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è riconosciuto, limitatamente ai locali detenuti, **anche in caso di vendita dell'intero complesso immobiliare.**

DELEGA A PARTECIPARE A MEDIAZIONE

L'art 8 comma 4 bis del DLgs 28/2010 come modificato dal Correttivo della Riforma Cartabia (D.LGS. 216/24 – 27 dicembre 2024 in G.U. n. 7 - 10 gennaio 2025) consente alla parte in mediazione di conferire delega ad un terzo anche mediante **scrittura privata NON autenticata** purché a conoscenza dei fatti e contiene gli estremi del documento di identità del delegante.

Nei casi di cui all'articolo 11, comma 7 (**accordo traslativo o costitutivo di diritti reali soggetto a trascrizione**), il delegante può conferire la delega con **firma autenticata** da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

Il delegato a partecipare all'incontro di mediazione cura la presentazione e la consegna della delega conferita in conformità al presente comma, unitamente a copia non autenticata del proprio documento di identità, per la loro acquisizione agli atti della procedura.

In contrasto con l'interpretazione del passato **non** sarà quindi più obbligatoria la **procura notarile**.

ACCORDO DI MEDIAZIONE
«ALLEGATO» al VERBALE
ART 11 DLGS 28/2010

Comma 4 « Il **verbale** conclusivo della mediazione, **al quale è allegato** **contenente** l'eventuale accordo, è sottoscritto dalle parti, dai loro avvocati e dagli altri partecipanti alla procedura nonché dal mediatore, il quale, fermo quanto previsto dall'articolo 8-bis, certifica l'autografia della sottoscrizione delle parti o la loro impossibilità di sottoscrivere e, senza indugio, ne cura il deposito presso la segreteria dell'organismo. ...

Comma 7. Se con l'accordo le parti concludono uno dei contratti o compiono uno degli atti previsti dall'articolo 2643 del codice civile, per procedere alla trascrizione dello stesso la **sottoscrizione dell'accordo di conciliazione deve essere autenticata** da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

CONVENZIONE MATRIMONIALE DISPOSITIVA DI ESTROMISSIONE DI UN SINGOLO BENE DALLA COMUNIONE LEGALE

Tizio e Tizia sono coniugati in comunione legale dei beni e contitolari ½ ciascuno del bene Alfa. Tizio intende alienare la sua quota di ½ al coniuge per poi riacquistare una prima casa. Le soluzioni potrebbero essere

- Convenzione ([programmatica](#)) di separazione dei beni;
- Convenzione matrimoniale ([dispositiva](#)) di [estromissione del singolo bene](#) già caduto in comunione legale Studio n. 115-2023/C :

Arg art [191 uc cc](#): l'estromissione della azienda dalla comunione legale non è norma eccezionale quindi applicabile anche a beni diversi;

Art [2647 cc](#).: fa espresso riferimento al “bene escluso o che cessa di far parte della comunione» il che ammette una convenzione restrittiva dell’oggetto.

TASSE SULLE CCGG DAL 1° GENNAIO 2026

DECRETO LEGISLATIVO 5 novembre 2024, n. 174

Euro 67,00 per ogni 500 pagine

Per la numerazione e bollatura di libri e registri tenuti da esercenti imprese, soggetti d'imposta agli effetti dell'IVA, la tassa e' dovuta annualmente per le sole societa' di capitali nella misura forfettaria di euro 309,86, prescindendo dal numero dei libri o registri tenuti e delle relative pagine; tale misura e' elevata a euro 516,46 se il capitale o il fondo di dotazione supera, alla data del 1° gennaio, l'importo di euro 516.456,90.

La tassa deve essere corrisposta entro il **termine di versamento dell'imposta sul valore aggiunto** dovuta per l'anno precedente, mediante **delega alle aziende e agli istituti di credito** che provvedono a versarla alle sezioni della tesoreria provinciale dello Stato; per l'anno di inizio dell'attivita' la tassa deve essere corrisposta in modo ordinario prima della presentazione della relativa dichiarazione nella quale devono essere indicati gli estremi dell'attestazione di versamento.

LE NOVITA' FISCALI DAL 1° GENNAIO 2025

**GRAZIE
PER
L'ATTENZIONE**



Salotto del notariato – 3° stagione