

Legacy

Magazine dello studio legale Tamagnone Di Marco

POSTE ITALIANE S.P.A. - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - 70% NO/TOT/409/2017 DEL 20.02.2017

Privacy

Tutto quello che c'è da sapere sul GDPR

Immobili

Guida all'acquisto

Investimenti

Come risparmiare con i PIR

EDITORIALE

Sotto l'occhio del Grande Fratello

Dopo i recenti scandali, è intervenuto il nuovo regolamento sulla privacy: come adeguarsi

- Buonasera! Pizzeria da Ciccio?
- No... Google pizza.
- Ho sbagliato, numero?
- No, Google ci ha comprati.
- OK. Posso ordinare una pizza, a domicilio?
- Certo, vuoi il solito?
- Il solito? Come fai a sapere cosa prendevo?

- Dal numero da cui chiami, le ultime 9 volte hai ordinato pizza con salamino piccante e patatine!
- OK! È proprio lei.
- Posso suggerirti stavolta una pizza con verdure?
- Che? cosa? Odio le verdure!
- Il tuo colesterolo è troppo alto.
- Tu come lo sai?

- Hai richiesto di poter visualizzare i risultati dei tuoi esami del sangue online.
- Cosa vuoi da me? Basta con tutta questa tecnologia. Vado in un'isola deserta senza internet e senza telefono, così nessuno potrà più spiarmi.
- Capisco. Rinnova il passaporto, ti è scaduto da 5 giorni.

(tratta dal web)

Ci strappa un sorriso ma sintetizza la realtà: siamo tutti sotto costantemente controllati. Il nuovo regolamento sulla privacy è intervenuto per proteggere la nostra intimità e soprattutto per evitare che i nostri dati vengano utilizzati per manovrare le nostre scelte.

Ma che cosa deve fare un piccolo imprenditore per adeguarsi al GDPR? Adottare semplici regole. Innanzitutto per ogni pc presente in azienda è necessaria una password di accesso, memorizzata dall'utente e non indicata sul classico post-it o su altri formati individuabili da altri. È fondamentale anche dotarsi di appositi antivirus o altri software che mettano subito in allarme il sistema nel caso di una fuga di dati.

Dovremo anche assicurare ai nostri clienti/utenti il diritto all'oblio: ciò significa evadere nel più breve tempo possibile

a richieste di rettifica, cancellazione o modifica. Queste sono solo alcune delle regole; è chiaro che più è strutturata l'azienda, maggiori saranno gli obblighi. Possiamo anche nominare un responsabile per la protezione dei dati, ma non è necessario se l'impresa non tratta dati sensibili, come i dati sanitari. In ogni caso, la legge, prevede che non si deve nominare un Dpo nei casi di "(...) trattamenti effettuati da liberi professionisti operanti in forma individuale; agenti, rappresentanti e mediatori operanti non su larga scala; imprese individuali o familiari; piccole e medie imprese, con riferimento ai trattamenti dei dati personali connessi alla gestione corrente dei rapporti con fornitori e dipendenti".

Ah...spegniamo il pc durante la pausa pranzo!



Avv. Edoardo Tamagnone

Dopo aver conseguito la laurea in giurisprudenza, ha frequentato un corso di specializzazione in Diritto Comparato presso la Faculté Internationale de Droit Comparé (Université Robert Schuman) di Strasburgo (Francia) ed un corso di Diritto e Relazioni Internazionali presso l'Høgskolen di Bodø - Universitet i Nordland (Norvegia). Ha conseguito inoltre il diploma in Scienze Internazionali e Diplomatiche presso l'Istituto Universitario di Studi Europei (in collaborazione con Istituto Diplomatico del Ministero degli Affari Esteri e Centro Internazionale di Formazione dell'OIL di Torino) e il diploma di Master in Diritto Tributario presso l'Università degli Studi di Torino.



Avv. Cesare Di Marco

Cesare Di Marco consegue a pieni voti la laurea magistrale in giurisprudenza iscrivendosi presso l'Ordine degli Avvocati di Torino. Si occupa prevalentemente di diritto civile e commerciale in particolare nel settore della contrattualistica, successioni e diritto societario. Inoltre ha maturato una significativa competenza in materia di diritto tributario assistendo numerosi contribuenti nel contenzioso con l'Amministrazione Finanziaria.

Legacy

in questo numero



**LA PRIVACY
TRA CLIENTE E AVVOCATO**
Tutto quello che c'è da sapere
sul nuovo regolamento
Pag. 04



ITALIA FIRST
Il risparmio degli italiani rimane in casa: questo è l'obiettivo
dei famosissimi piani individuali di risparmio
Pag. 07



**COMPROMESSO, FIDEIUSSIONI
E DEPOSITO DEL PREZZO**
Una piccola guida per l'acquisto
dell'immobile in costruzione
Pag. 09



FOTOGRAFIA DEL MATTONE
Dopo la crisi i dati sono incoraggianti:
il mercato immobiliare in Italia è pronto a ripartire
Pag. 10 e 11



L'AVVOCATO CONSIGLIA
Il prezzo valore e l'acquisto della casa
con le agevolazioni
Pag. 12

ANNO IV - NUM. 1 - LUGLIO/SETTEMBRE 2018
REGISTRAZIONE N° 14 DEL 30 GIUGNO 2015
PRESSO
DIRETTORE
RESPONSABILE:
AVV. EDOARDO TAMAGNONE

Tutti i diritti sono riservati.
Nessuna parte di questo periodico può essere
riprodotta con mezzi
grafici e meccanici quali la fotocopione e la
registrazione. L'editore
e gli autori non potranno in nessun caso essere
ritenuti responsabili,
a qualsiasi titolo, nei confronti di qualsiasi terzo per
danni diretti o
indiretti causati dalle informazioni contenute nel
magazine.

La privacy tra cliente e avvocato

tutto quello che c'è da sapere sul nuovo regolamento

Negli ultimi giorni siamo stati inondati da fiumi di mail... il contenuto lo stesso: "Ciao Marco, vorremmo ricordarti che a partire dal 25 maggio 2018 è entrato in vigore il nuovo Regolamento Generale europeo sulla Protezione dei Dati Personali (GDPR). Il nuovo Regolamento riconosce maggiormente il valore dei dati personali e alza il livello della protezione dei dati. Questo si traduce in una maggiore cura e precisione nella gestione dei tuoi dati, nel massimo rispetto dei tuoi diritti e con la tua piena consapevolezza."

MA IN SOSTANZA, COSA SIGNIFICA PER NOI?

Il nuovo regolamento sulla privacy, in vigore dal 25 maggio 2018, stabilisce norme per la protezione dei dati personali relativi alle persone fisiche e dette anche le norme per la libera circolazione di tali dati. Il Garante per la privacy ci dice che sono **dati personali** le informazioni che identificano o rendono identificabile, **direttamente o indirettamente**, una persona fisica e che possono fornire informazioni sulle sue caratteristiche, le sue abitudini, il suo stile di vita, le sue relazioni personali, il suo stato di salute, la sua situazione economica, ecc..

Particolarmente importanti sono:

- **i dati che permettono l'identificazione diretta** - come i dati anagrafici (ad esempio: nome e cognome), le immagini, ecc. - e **i dati che permettono l'identificazione indiretta**, come un numero di identificazione (ad esempio, il codice fiscale, l'indirizzo IP, il numero di targa);
- **i dati rientranti in particolari categorie**: si tratta dei dati c.d. "sensibili", cioè quelli che rivelano l'origine razziale od etnica, le convinzioni religiose, filosofiche, le opinioni politiche, l'appartenenza sindacale, relativi alla salute, alla vita o all'orientamento sessuale. Il nuovo regolamento ha incluso nella nozione anche i **dati genetici** e i **dati biometrici**.
- **i dati relativi a condanne penali e reati**: si tratta dei dati c.d. "giudiziari", cioè quelli che possono rivelare l'esistenza di determinati provvedimenti giudiziari soggetti ad iscrizione nel casellario giudiziale (ad esempio, i provvedimenti penali di condanna definitiva, la liberazione condizionale, il divieto od obbligo di soggiorno, le misure alternative alla detenzione) o la qualità di imputato o di indagato. Rientrano in questa categoria i dati relativi alle condanne penali e ai reati o a connesse misure di sicurezza.

E PER I CLIENTI DI UNO STUDIO LEGALE COSA CAMBIA?

È evidente che in uno studio legale, quest'ultimo gruppo di dati, abbia un'attenzione particolare. L'avvocato, quando riceve il mandato, forma il fascicolo del cliente e necessariamente dovrà trattare i dati personali.

Ogni avvocato, in base al tipo di attività, tratterà dati diversi: chi si occuperà di una causa per risarcimento del danno medico, inevitabilmente dovrà accedere alle cartelle sanitarie e quindi ai dati riguardanti lo stato di salute. L'avvocato che dovrà curare la difesa di un cliente accusato di lesioni gravi, dovrà verificare i carichi penali eventualmente pendenti.

Insomma l'avvocato infatti potrebbe avere a che fare con dati personali che rivelano l'origine razziale o opinioni etniche, politiche, credenze religiose o filosofiche, l'appartenenza sindacale, così come l'elaborazione di dati genetici, dati biometrici ai fini dell'individuazione di una persona fisica, dati sanitari unici o di vita, orientamento sessuale.

In linea di principio, il nuovo regolamento vieta il trattamento di questi dati ma al tempo stesso stabilisce una precisa eccezione. Il trattamento è ammesso quando sia finalizzato ad accertare, esercitare o difendere un diritto in sede giudiziaria o ogniqualvolta le autorità giurisdizionali esercitano le loro funzioni giurisdizionali.

Gli avvocati possono quindi trattare dati particolari nell'esercizio della professione purché i dati in questione siano strettamente necessari per esercitare o difendere i diritti dei clienti.



COSA FARÀ L'AVVOCATO PER IL CLIENTE?

L'avvocato vi consegnerà una scheda, la cosiddetta informativa: si tratta di un documento redatto in maniera semplice e chiara, tale da essere comprensibile a tutti. Potrà essere realizzata in formato elettronico, ad esempio quando sia fornita tramite il sito internet, o in formato cartaceo da firmare, ad esempio, in occasione del conferimento del mandato.

Tra gli elementi informativa saranno indicati elementi, tra cui, il titolare del trattamento dei dati e la durata di conservazione dei dati.

Per il primo aspetto, il regolamento ci dice che il titolare del trattamento è la persona fisica o giuridica, l'autorità pubblica, il servizio o altro organismo che, singolarmente o insieme ad altri, determina le finalità e i mezzi del trattamento di dati personali.

In uno studio legale, l'avvocato sarà il **titolare del trattamento** di tutte le informazioni che i suoi clienti gli forniscono per l'esercizio della difesa. Inoltre l'avvocato tratta anche i dati relativi al personale dipendente e i suoi collaboratori e i dati raccolti attraverso il sito internet.

Tuttavia l'avvocato potrà nominare anche un responsabile del trattamento dei dati: il regolamento, all'art. 4 paragrafo 8 afferma che "il responsabile del trattamento è la persona fisica o giuridica, l'autorità pubblica, il servizio o altro organismo che tratta dati personali per conto del titolare del trattamento".

La locuzione "per conto" sta a significare che il responsabile tratta i dati che gli sono stati trasmessi dal titolare del trattamento. Il responsabile del trattamento potrà essere un contabile, una società informatica ecc; in ogni caso sarà un soggetto esterno allo studio. Anche questo saranno responsabili del trattamento dei dati.

Per quanto riguarda la durata, **il nuovo regolamento prevede che il titolare conserva i dati dell'interessato per il tempo strettamente necessario**. Nel caso di uno studio legale, i dati dei clienti possono essere conservati per l'intera durata del mandato, ma, se l'avvocato reputa che sia necessario, potrà conservarli anche per un periodo maggiore.

In ogni caso **i nostri dati sono al sicuro**: oltre al segreto professionale cui è tenuto il nostro avvocato, egli è tenuto a verificare che l'accesso ai locali in cui sono conservati o memorizzati i fascicoli sia sufficientemente sicuro. Per quanto riguarda il sistema informatico, i dati saranno accessibili solo attraverso particolari procedure come password, firewall e altre procedure che assicurano la massima sicurezza.



I DATI SUL SITO: CHE FARE?

Ormai quasi tutti gli studi legali hanno una piattaforma web, un sito, con il quale oltre alle classiche informazioni (contatti, localizzazione etc), vengono forniti momenti di approfondimento di natura legale con articoli per tutti i clienti.

Il web può quindi contribuire alla raccolta dei dati, per esempio, attraverso un questionario on line, una consultazione on line, un modulo di contatto, la creazione di un account on line e attraverso i cookies. Anche in questo caso, l'avvocato avrà cura di registrare e conservare questi dati.

E SE REVOCHIAMO IL MANDATO AL NOSTRO AVVOCATO, CHE FINE FANNO I DATI?

L'avvocato a cui abbiamo revocato l'incarico è obbligato a trasmettere tutti i dati al nuovo collega; se l'informativa è stata redatta on line, deve essere trasmessa in formato elettronico. Se invece il consenso è stato prestato su di un formato cartaceo, ci verrà consegnato l'intero fascicolo che dovremo trasmettere poi al nuovo legale.

RIEPILOGANDO, COSA DEVE FARE L'AVVOCATO?

- 1 Verificare che i dati raccolti non siano eccessivi rispetto alla finalità del trattamento
- 2 Definire la durata di conservazione dei dati
- 3 Verificare che i fascicoli dei clienti sia digitali che cartacei siano conservati in modo sicuro
- 4 Verificare la sicurezza del sistema informatico

PAROLE CHIAVE

**Accountability**

Può essere tradotto con la parola "responsabilizzazione" ed è un principio introdotto con il nuovo regolamento che indica al titolare e al responsabile, la messa in atto di procedure e comportamenti che dimostrino l'effettivo adeguamento al regolamento.

Consenso

È la manifestazione che viene prestata dall'interessato circa il trattamento dei suoi dati.

Dati biometrici

Tutti i dati relativi alle caratteristiche fisiche, fisiologiche o comportamentali che ne consentono l'identificazione come l'immagine facciale.

Dati genetici

Tutti i dati relativi alle caratteristiche genetiche ereditarie o acquisite di una persona fisica che forniscono informazioni circa la fisiologia o lo stato di salute di una persona acquisite ad esempio attraverso un campione biologico.

GDPR

Acronimo di "General Data Protection Regulation" ossia Regolamento Generale sulla protezione dei dati UE 2016/279.

Informativa

Documento che contiene le informazioni che il titolare deve fornire all'interessato per chiarire se quest'ultimo è obbligato o meno a rilasciare i dati personali, le conseguenze di un eventuale rifiuto, quali sono le finalità e le modalità del trattamento, i soggetti che entrano in contatto con i suoi dati personali, come circolano e in che modo esercitare i diritti che derivano dal GDPR.

Interessato

È la persona fisica cui si riferiscono i dati personali.

Italia first

Il risparmio degli italiani rimane in casa: questo è l'obiettivo dei famosissimi piani individuali di risparmio

INTRODUZIONE

L'economia italiana è fortemente trainata da **piccole e medie imprese**: si tratta di circa **158 mila aziende** con un fatturato compreso tra 2 e 50 milioni di euro che incidono per il 29% sulla produzione economica nazionale. Sono uscite pian piano dalla crisi e adesso sono cresciute del 2,6% oltre il doppio rispetto al totale delle altre imprese.

Forse investire nelle pmi può rappresentare una scommessa vincente e i PIR rappresentano un valido strumento.

Quando si decide di investire nei PIR, gran parte di questa liquidità è convogliata obbligatoriamente nelle nostre imprese.

Sappiamo infatti che il tessuto industriale italiano che spesso trova difficoltà di accesso al credito bancario: dal 2016 i prestiti delle banche italiane sono calati di quasi 50 miliardi di euro nonostante l'aumento di 3 miliardi dei finanziamenti a medio termine. A pesare sul calo, secondo il Centro Studi di Unimpresa del 2017, è la diminuzione di oltre 20 miliardi dei finanziamenti a breve e di 31 miliardi di quelli di lungo periodo. In sostanza, nonostante le ottime performance delle nostre imprese, spesso trovano le porte chiuse quando si rivolgono al sistema bancario.

Di contro la quotazione in borsa potrebbe, come in effetti già fa, sviluppare e migliorare il mercato delle pmi.

Grazie ai PIR la questione credit crunch potrebbe forse perdere di importanza: le nostre imprese potrebbero trovare i finanziamenti proprio grazie a questi piani.



CHE COSA SONO E QUALI SONO I VANTAGGI

I piani individuali di risparmio sono stati introdotti con la legge di bilancio del 2017 con l'obiettivo di incoraggiare il tessuto industriale italiano.

Un pir è una forma di investimento al cui interno è possibile inserire strumenti finanziari diversi, rispettando alcuni vincoli di natura compositiva e temporale. I suoi vantaggi principali sono di natura fiscale: l'investitore che li sottoscrive non è soggetto ad alcuna imposizione fiscale sul capital gain e sui rendimenti realizzati.

Con l'adesione ai pir, **il contribuente non pagherà le imposte sui redditi realizzati dagli investimenti**. Diversamente, per i redditi finanziari l'imposta è fissata al 26% sulle plusvalenze o del 12,5% se si tratta di titoli di Stato.

In caso di perdite, i pir godono delle regole per la compensazione fiscale delle minusvalenze che si applicano al risparmio gestito.

L'unica tassa che resta anche in caso di Pir è la "patrimonialina", il 2 per mille sul capitale.



CHI PUÒ ESSERE TITOLARE DI UN PIR

Tuttavia, per avere questi vantaggi, è necessario che rispetti determinati limiti, primo fra tutti il limite soggettivo.

Titolare di un pir può essere soltanto la persona fisica residente in Italia; in sostanza l'agevolazione vale solo per i cittadini italiani.

Inoltre per ogni pir ci deve essere una singola persona: non è possibile la cointestazione di un piano.

Se ad esempio 2 coniugi volessero sottoscriverlo congiuntamente non potranno farlo: ad ognuno il suo pir! Inoltre è possibile sottoscrivere un pir in favore del figlio minore. Ma facciamo attenzione... un genitore, può essere titolare di un pir e al contempo sottoscriverne uno in favore del figlio: in tal caso, i redditi del figlio minore sono soggetti all'usufrutto legale dei genitori sono imputati per metà del loro ammontare netto a ciascun genitore.

L'agenzia delle Entrate (circolare n. 3/E/2018) ha precisato che l'esenzione fiscale dal capital gain e rendimenti si applica solo se il **genitore usufruttuario, a cui è imputato il reddito finanziario derivante da un pir**, non è allo stesso tempo titolare di un altro pir.

In sostanza il genitore non può essere usufruttuario del pir del minore e al tempo stesso titolare di un altro pir. Dal 2018 è stata prevista anche un'eccezione sempre relativamente ai limiti soggettivi: possono sottoscrivere un pir anche le persone giuridiche. Tuttavia, le uniche ammesse dalla legge sono le casse di previdenza ed i fondi pensione. Le altre persone giuridiche, come le società, non possono aderire a questa forma di investimento.

COME PUÒ ESSERE COSTITUITO UN PIR

Accanto ai limiti soggettivi, la legge individua delle precise regole per costituire un piano individuale di risparmio. Abbiamo detto che il pir è un contenitore fiscale al cui interno ci devono essere determinati tipi di strumenti finanziari. Nello specifico, almeno il 70% del piano deve essere costituito da strumenti finanziari qualificati ossia in strumenti finanziari emessi da società italiane o estere, quotate o non quotate, ma che siano residenti in Italia o vi abbiano una stabile organizzazione. Di questo 70% almeno il 30% deve essere convogliato sui mercati in cui sono quotate le piccole e medie imprese italiane come l'AIM, il mercato di Borsa Italiana dedicato alle piccole e medie imprese italiane. Il 30% del piano rappresenta la c.d. quota libera che per la sua stessa definizione può essere anche realizzata con strumenti finanziari non qualificati: in ogni caso non potranno mai essere oggetto di un pir gli investimenti in strumenti emessi o stipulati con soggetti residenti in Stati "non white list".

Ma il contribuente quanto può investire nel pir? Anche in questo caso, esistono dei limiti minimi e massimi. Non è possibile investire **meno di € 500 e massimo € 30 mila nell'anno** e, in ogni caso l'investimento deve essere mantenuto per 5 anni con un tetto massimo di 150.000,00.

Nell'anno è tuttavia possibile investire anche meno di 30 mila euro ma, l'importo non investito in quell'anno è possibile farlo solo dopo la maturazione del quinquennio.

Ad esempio, nel primo anno ho investito 10 mila euro; i 20 mila euro rimanenti potranno essere investiti solo dopo il quinto anno, per rispettare il limite massimo annuale di 30 mila euro.

Inoltre, sempre per andare incontro alle esigenze dell'investitore, il legislatore ha previsto la possibilità di investire in momenti diversi dell'anno sempre però rispettando il limite dei 30 mila euro.

PER QUANTO TEMPO DEVO DETENERE UN PIR

Il vantaggio fiscale promesso per i pir è davvero forte ed attraente per gli investitori i quali, però, devono fare i conti con un limite importate: quello di natura temporale. **Se decido di investire nel piano individuale di risparmio devo mantenerlo per almeno 5 anni**, il c.d. holding period. È quindi sconsigliato a quella fascia di clientela con obiettivi di investimento di breve periodo. Quello temporale è senza dubbio un limite ma non invalicabile, nel senso che, se l'investitore decide di uscire dal pir prima dell'holding period, non è passibile di sanzioni amministrative o pecuniarie: semplicemente perde l'esenzione fiscale e i redditi realizzati sono soggetti ad imposizione secondo le regole ordinarie, ossia 26% o 12,5% per i titoli di Stato. Per non perdere il beneficio fiscale, il risparmiatore potrà reinvestire il capitale ricavato entro 90 giorni in titoli della stessa categoria.

LA CHICCA

Oltre al vantaggio fiscale, investire in un pir può essere interessante in un'ottica di **pianificazione successoria**. Sappiamo bene come l'Italia, almeno per la fiscalità successoria, sia un paradiso fiscale. I tempi tuttavia stanno mutando: in Parlamento è presente un disegno di legge per aumentare le imposte di successione e di donazione ed il trend giurisprudenziale sta sempre di più erodendo l'appel fiscale delle polizze vita. Dopo i titoli di Stato, ad essere senza dubbio **esenti dalle imposte di successione ci sono anche i pir**. Pertanto se volessimo aiutare un nipote o un figlio senza peraltro gravarlo dalle imposte di successione, forse è il caso di rivolgerci al nostro consulente di fiducia!

Compromesso, fideiussioni e deposito del prezzo

Una piccola guida per l'acquisto dell'immobile in costruzione

L'acquisto di un immobile su cartina presenta numerosi vantaggi, primo fra tutti un prezzo più basso. Ci sono tuttavia dei rischi in cui l'acquirente può incappare ma con l'aiuto di un buon consulente, si può concludere l'affare in serenità.

Con la firma del cosiddetto **compromesso**, acquirente e venditore si obbligano alla conclusione del contratto definitivo ossia alla compravendita vera e propria. Nel compromesso non c'è quindi la vendita ma la nascita di un duplice obbligo: **l'acquirente a versare il prezzo pattuito e il venditore a consegnare l'immobile privo di vizi**. La vendita si conclude con il rogito dal notaio. Contestualmente al compromesso, l'acquirente versa una somma, a titolo di acconto sul maggior prezzo o a garanzia del pagamento per l'intero, rispettivamente un acconto o una caparra. Non si tratta di differenze solo nel nomen...vediamo perché!

Se verso un **acconto** e poi decido di non proseguire nella trattativa, avrò diritto alla restituzione della somma; idem quando a recedere sia il venditore.

Se invece verso una **caparra confirmatoria**, mi sto garantendo dal recesso da parte del venditore, il quale, se esercita questo diritto, mi deve il doppio della somma versata...e forse ci penserà un po' prima di farlo. Se invece sono io a cambiare idea e voglio recedere, il venditore potrà trattenere la somma. In ogni caso, sia di recesso dell'acquirente che del venditore, la parte adempiente può agire in giudizio per l'adempimento del contratto o il risarcimento del danno.

Al momento del compromesso l'acquirente è obbligato a consegnare una **fideiussione** a garanzia delle somme incassate sino al trasferimento della proprietà; la fideiussione si attiva nell'ipotesi in cui il costruttore si trovi in una situazione di crisi. In tal caso, vengono restituiti all'acquirente tutte le somme e ogni altro corrispettivo riscosso dal costruttore, con gli interessi maturati da quando sono stati fatti i pagamenti. Inoltre, per ottenere queste somme, l'acquirente può rivolgersi direttamente alla compagnia assicurativa o alla banca che ha prestato la garanzia senza dover tentare di recuperare il credito dal costruttore. Entro 30 giorni dalla richiesta dalla richiesta, il fideiussore è tenuto a pagare.

E se scopriamo che nel preliminare non è menzionata alcuna garanzia? Innanzitutto, per evitare queste brutte sorprese, la prima cosa da fare è affidarvi al vostro avvocato o consulente di fiducia. Qualora vi troviate in una situazione del genere, sappiate che potete far annullare il contratto preliminare.

Altro obbligo per il costruttore: dovrà infatti rilasciare all'acquirente una **polizza assicurativa, detta anche postuma decennale**, con la funzione di tenere indenne l'acquirente da eventuali vizi o gravi difetti che l'immobile possa manifestare nei 10 anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori.

Con la legge sulla concorrenza del 2017 il legislatore ha aumentato la garanzia verso gli acquirenti: quest'ultimo potrà richiedere il **deposito del prezzo** al notaio rogante che tratterà la somma fino alla trascrizione del contratto di compravendita. Le somme verranno destinate su un apposito conto corrente intestato al notaio che ha appositamente acceso un conto con la seguente dicitura "**conto dedicato ai sensi della Legge 147/2013**". Queste somme sono separate dal conto personale del notaio ma soprattutto da quello del venditore. Così facendo l'acquirente è immune da qualsiasi evento negativo sul patrimonio del venditore. Dobbiamo tuttavia precisare che il deposito di prezzo non è una garanzia automatica ma è rimessa alla volontà dell'acquirente.



Fotografia del mattone

**Dopo la crisi i dati sono incoraggianti:
il mercato immobiliare in Italia è pronto a ripartire**



COME ERAVAMO

Siamo un paese che crede nella famiglia...e qual è il luogo per eccellenza per la famiglia? La casa! È forse per questo motivo che il patrimonio immobiliare degli italiani vale ben circa 5 mila miliardi di euro.

Rispetto agli altri paesi europei, l'Italia presenta il tasso di proprietà abitativa più alta pari cioè al 73%, staccando i francesi (65%), i tedeschi (52%) e gli svizzeri (44%).

Gli italiani credono nel mattone ed è lì che preferiscono investire. Nonostante il periodo di crisi, le compravendite immobiliari, dopo la lunga e ripida discesa dal 2007, sembrano essere tornate su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo degli anni precedenti.

Dal 2007 infatti, il credito ipotecario per le famiglie ha cominciato a contrarsi e sempre più persone, come immigrati, single e lavoratori a tempo determinato possono rivolgersi solo al mercato delle locazioni.

Nel 2008 i prezzi crollano e le compravendite si riducono del 15%.

Gli anni a seguire non fanno che evidenziare questi trend e a questo si aggiunge anche la forte pressione fiscale che, soprattutto per le seconde case, determina un aumento

dell'offerta immobiliare.

Piccoli segnali di ripresa si intravedono nel 2014 e, anche grazie all'immissione di liquidità sui mercati finanziari attraverso il Quantitative Easing, i mutui ripartono e la domanda delle famiglie comincia a crescere; aumentano le transazioni ma non i prezzi.

Solo dal 2016 grazie ai tassi minimi i volumi di compravendite crescono del 18,9%. Le erogazioni di mutui crescono del 20,6% ed i prezzi vanno verso la stabilità, chiudendo l'anno con una riduzione del -1,6%.

L'Agenzia delle Entrate conferma questa ripresa nel 2017 e per il 2018. Di fatto, un livello molto basso nel ciclo degli acquisti non poteva proseguire ulteriormente, dato che l'abitazione è anche un bene d'uso primario.

Senza dubbio, questa ripresa è dovuta alla crescita dell'occupazione e al miglioramento del clima di fiducia delle famiglie italiane.

La ripresa del mercato è anche dovuta alle condizioni dei prestiti mediante mutuo ipotecario che sono state, nel corso del 2016, decisamente favorevoli in termini di costo del credito: il tasso di interesse medio (calcolato sulla prima

rata del mutuo) si è infatti ridotto di 0,44 punti, passando dal 2,75% medio del 2015 al 2,31% del 2016.

Altra causa che può aver influito sul mercato immobiliare è legata alle numerose agevolazioni fiscali connesse alla ristrutturazione di un immobile. Non dimentichiamo anche un dato rilevante: gli scandali finanziari e la forte volatilità dei mercati finanziari hanno generato un clima di sfiducia dei consumatori che hanno preferito investire in settori meno performanti ma sicuri.

Queste condizioni, combinate tra loro hanno fatto sì che le compravendite immobiliari siano state nel 2016 ben 533.741, con un incremento del 18,9% rispetto al 2015. Addirittura, solo nell'ultimo trimestre del 2017 sono 152.608 le compravendite portate a termine, il 6,3% in più rispetto al medesimo periodo 2016.

CASA DOLCE CASA

Quando compriamo un immobile lo facciamo per destinarlo alla nostra abitazione, dove crescere i nostri figli e dove vivere la nostra quotidianità; **ben il 47,2% degli immobili è infatti utilizzato come abitazione principale.** Gli investimenti nel settore immobiliare sono marginali e solo il 9,4%

del patrimonio immobiliare è finalizzato alle locazioni. Il valore medio di una abitazione si attesta intorno ai 170 mila euro, con un valore di 1.450 euro a metro quadro; si tratta di valori ridotti un po' ovunque con un deciso calo a Torino (-11,4%), mentre le uniche variazioni positive sono a Milano (+4,5%) e Venezia (+0,9%).

In linea di massima è il **nord Italia a trainare la ripresa delle compravendite**, in particolare in nord ovest con la chiusura del ben 33% delle transazioni; a seguire il nord est (20%), il centro (20,6%), il sud (17,1%) e le isole (8,6%).

Al di là di chi riceve la casa di abitazione attraverso lasciti ereditari o donazioni, la maggior parte degli acquirenti accende un mutuo; chi lo fa ha un'età media di 39 anni, è cittadino italiano e ha un contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Complici i forti tassi di immigrazione, sempre più stranieri acquistano casa in Italia (+ 10% dal 2006 al 2014); le nazionalità più rappresentate sono quelle rumena, albanese e moldava, mentre la maggior parte dei non europei proviene dall'Asia, seguiti a brevissima distanza dai latinoamericani e dagli africani.



Acquisto immobile: come posso risparmiare?

Sono in trattativa per l'acquisto di un immobile; le spese sono davvero tante e vorrei poter risparmiare. Con il promissario venditore siamo d'accordo nell'inserire nel rogito un prezzo più basso dell'immobile, così potrei pagare meno tasse. Temo tuttavia che questo possa in qualche modo "costarmi cara".

Gentile Cliente, un vecchio proverbio recita "Chi più spende, meno spende". Quello che lei ritiene essere un risparmio per le tasse, potrebbe in realtà ritorcersi contro. I controlli fiscali sono sempre più penetranti ed evitare di pagare le tasse non è il modo migliore per risparmiare. Lo Stato, tra l'altro, le viene incontro; esiste una particolare legge dal 2006 che davvero la farà risparmiare: **parliamo del c.d. prezzo valore**. Grazie a questa nuova legge le potrà avere i seguenti vantaggi.

Le imposte di registro, ipotecarie e catastali saranno calcolare sulla base della rendita catastale rivalutata e non sul prezzo dell'immobile che, come si sa, è superiore all'altro e già questo le garantisce un notevole risparmio. Inoltre:

- 1) anche il notaio le costerà meno; avrà uno "sconto" del 30% sull'onorario;
- 2) non sarà soggetto ad accertamenti o indagini da parte del Fisco.

Il prezzo valore si applica a tutte quelle compravendite non soggette ad IVA tra persone fisiche, ossia per tutte le vendite tra privati. Deve trattarsi di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze come box o cantine e non è necessario che sia una prima casa; vale quindi anche per chi acquista

una casa per le vacanze al mare mentre ne ha un'altra in città. Per far sì che sia attivo il prezzo valore è necessario che l'acquirente faccia un'esplicita richiesta al notaio e che questa richiesta emerga anche nel rogito. È fondamentale che venga indicato il prezzo esattamente pattuito tra acquirente e venditore. In caso contrario:

- 1) bisognerà pagare le imposte per intero che ovviamente saranno calcolate sul prezzo reale;
- 2) ci sarà anche l'applicazione di una sanzione amministrativa pari al 50% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già pagata in base al corrispettivo dichiarato a cui andrà dedotto l'importo della sanzione irrogata.

Se l'acquirente ha richiesto un mutuo per la compravendita, la detrazione degli interessi passivi del mutuo ipotecario sarà ammessa solo per la parte di mutuo corrispondente al prezzo dichiarato nel rogito; pertanto, qualora l'importo del mutuo sia maggiore del prezzo dichiarato, per la differenza non sarà possibile detrarre gli interessi passivi.

Inoltre anche il venditore potrebbe "pagarla cara". Non solo potrebbe essergli applicata la sanzione per omessa o insufficiente dichiarazione dei redditi ma, nei casi più gravi, potrebbe configurarsi il reato di frode fiscale.

Agevolazioni "prima casa" per 3 case?

Nel gennaio 2017 ho acquistato un appartamento e ho usufruito dell'agevolazione prima casa; sullo stesso pianerottolo, è stato messo in vendita un altro appartamento contiguo al mio. Vorrei acquistare anche questo per fonderlo con quello nel quale già abito. Diverrebbe un unico appartamento ed in sostanza la mia prima casa. Mi chiedo se posso, per l'acquisto del secondo appartamento, usufruire dell'agevolazione prima casa.

Gentile Cliente, il quesito che lei pone è molto frequente; ci sono diversi contribuenti che si sono trovati nella sua stessa situazione. L'Agenzia delle Entrate ha precisato che lei potrà fruire delle agevolazioni prima casa purché, dopo i lavori di ristrutturazioni, ci sia un'unica unità abitativa.

Anche la Corte di Cassazione ha affermato che "il contemporaneo acquisto di due appartamenti non è di per sé ostativo alla fruizione di tali benefici, purché l'alloggio così complessivamente realizzato rientri, per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche (...) nella tipologia degli alloggi 'non di lusso'".



QUANTO RISPARMIO CON IL PREZZO VALORE

Ipotizziamo che la rendita catastale dell'immobile sia pari a 700 euro e che il prezzo concordato sia di 130 mila euro; si tratta di un acquisto prima casa.

Per calcolare il prezzo valore dobbiamo prima calcolare il valore catastale che si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 110 (se si tratta di prima casa) o 12 (per le altre). Pertanto $700,00 \times 1,5 = 1.050,00$ euro $\times 110$ sarà uguale a 115.500,00 euro. L'imposta di registro (pari al 2%) è pari a 2.310,00 euro.

Senza l'applicazione del prezzo valore l'imposta dovrebbe essere calcolata sul prezzo della casa e quindi sarebbe pari a 2.600,00 euro. In questo esempio i margini di risparmio sono minimi perché si tratta di acquisto prima casa. Diversamente, con il diverso coefficiente di rivalutazione e l'imposta di registro al 9%, il risparmio si accresce notevolmente.



Ultimamente, l'Agenzia delle Entrate ha analizzato un caso simile: in pratica il contribuente era unico proprietario di due appartamenti siti nello stesso immobile e, precisamente, un'abitazione ubicata al secondo piano, acquistata usufruendo dell'agevolazione "prima casa", e un'altra abitazione ubicata al terzo piano, acquistata senza fruire di agevolazioni fiscali. L'interpellante voleva acquistare, sempre nello stesso immobile, una nuova abitazione, ubicata al terzo piano e adiacente ai due appartamenti già posseduti; il nuovo immobile era contiguo contiguo all'altro appartamento sito al terzo piano e sovrastante l'appartamento ubicato al secondo piano. Vediamo cosa risponde il Fisco.

Innanzitutto, per poter fruire delle agevolazioni "prima casa". L'immobile

- 1) non deve rientrare tra le abitazioni di lusso;
- 2) deve essere sito nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività.

Inoltre chi richiede l'agevolazione non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare. Infine l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni.

Altra condizione: il richiedente non deve essere proprietario di altro immobile per il quale abbia già fruito delle agevolazioni prima casa.

Il Fisco ha chiarito che è possibile usufruire dell'agevolazione prima casa, anche nel caso di acquisto di un appartamento destinato ad accorparsi ad altri due già posseduti, di cui uno contiguo.

Le imposte da versare quando si compra con i benefici "prima casa" sono:

se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva

- imposta di registro proporzionale nella misura del 2%
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- imposta catastale fissa di 50 euro

se si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a Iva

- Iva ridotta al 4%
- imposta di registro fissa di 200 euro
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro

Il Sole **24 ORE**

Una nuova professionalità

Gli specialisti del diritto penale tributario sempre al fianco delle aziende e dei privati

L'importante duttilità acquisita in un settore delicato come il diritto penale tributario ha reso lo **Studio Legale Tamagnone Di Marco** un caposaldo per le società e le persone fisiche residenti nell'area del Nord-Ovest. Forte di due sedi, a Torino e Milano, l'associazione professionale fa leva sull'esperienza acquisita negli oltre cinque anni trascor-

alle misure cautelari applicate dalla Procura della Repubblica, fino al processo penale per i reati fiscali l'assistenza fornita dallo Studio a privati e imprese coinvolte nei reati tributari è a 360 gradi. Negli ultimi anni inoltre sono cresciute le contestazioni di particolari reati tributari, quali la dichiarazione fraudolenta, l'utilizzo ed emissione di fatture per operazioni

di controllo strumenti efficaci e rapidi per contestare tempestivamente gli addebiti». Inoltre, a partire dal 2011, molte fattispecie penali tributarie sono state inasprite e sono stati allungati i relativi termini di prescrizione. «Si è passati da una prescrizione di 7 anni e mezzo agli attuali 10, oltre all'allungamento dei tempi per l'accertamento fiscale da 4 a 5

quella dell'aumento del ricorso alle misure cautelari, con il sequestro anche per equivalente del profitto del reato. «In molti casi questa misura si traduce in un blocco delle attività delle aziende e alla paralisi totale della vita imprenditoriale. Il sequestro preventivo dei beni è infatti un provvedimento che crea non pochi problemi a chi lo subisce, che si vede privato da subito delle proprie risorse economiche». È necessario dunque essere assistiti da un legale esperto nel processo penale tributario, che si caratterizza sempre di più come un processo di prevenzione. Anche il ricorso al patteggiamento, molto frequente in altre situazioni, diventa meno agevole in ambito tributario: «Per ricorrere al patteggiamento, infatti, è necessario che venga estinto tutto il debito tributario. Solo dopo aver pagato integralmente le imposte e le sanzioni sarà possibile accedere ai benefici previsti dalla legge, tra cui lo sconto di pena». Va considerata, per concludere, la recente applicazione del reato di autoriciclaggio, volto a sanzionare le condotte finalizzate al reimpiego delle attività frutto di precedenti reati, come ad esempio l'evasione fiscale. L'autoriciclaggio viene contestato a chi utilizza fondi derivanti anche da condotte illecite prescritte: «Recentemente il nostro studio ha assistito numerosi clienti indagati per tali reati, in questioni legate al mondo della fiscalità internazionale, come per i noti casi della Lista Falciani, Panama Papers e Credit Suisse Life Bermuda». Info: www.tamagnonedimarco.it www.protezionepatrimoni.it

L'assistenza è assicurata a 360 gradi

Lo Studio Legale Tamagnone Di Marco è attivo da oltre 5 anni ed è guidato dai fondatori, gli Avv. Edoardo Tamagnone e Cesare Di Marco. Due le sedi nel Nord Ovest: a Torino e Milano.



si dalla costituzione, costituzione giunta a seguito di altri importanti impegni professionali svolti dai due titolari, l'Avv. Edoardo Tamagnone e l'Avv. Cesare Di Marco. Lo Studio, infatti, oltre ad assistere i propri clienti nel contenzioso fiscale innanzi le Commissioni Tributarie, assicura l'assistenza nell'ambito del processo penale tributario: dalle contestazioni della Guardia di Finanza

inesistenti, l'indebita compensazione, la sottrazione fraudolenta al pagamento delle imposte. «Questo è dovuto in particolare - spiega l'Avv. Tamagnone - ai sistemi di controllo sempre più avanzati messi in campo dall'Agenzia delle Entrate e dall'incrocio dei dati, oltre che dalla collaborazione tra diverse pubbliche amministrazioni, che mettono a disposizione degli organismi

anni». Non solo: violazioni che fino a poco tempo fa avevano una rilevanza meramente fiscale, oggi rivestono sempre più carattere penale. E non è raro che i giudici tributari e i giudici penali arrivino a conclusioni totalmente differenti. Ecco perché è sempre più importante rivolgersi ad una nuova professionalità: l'avvocato esperto in diritto penale tributario. Infatti, oggi la tendenza è

Fonte: Il Sole 24 Ore, 17 ottobre 2017



TAMAGNONE DI MARCO

STUDIO LEGALE



info@tamagnonedimarco.it
www.tamagnonedimarco.it - www.protezionepatrimoni.it

Corso Fiume, 2 - 10133 Torino
Tel. 011 6605068

Piazzale Biancamano, 8 - 20121 Milano
Tel. 02 30316834