

GUIDA PRATICA ALLA PROFESSIONE DI AGENTE IMMOBILIARE

Prezzo: **Prezzo di listino** 24,00 € **Prezzo a te riservato** 22,80 €



Codice	9788891655332
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	28 gen 2022
Reparto	Abilitazioni e concorsi, Diritto, LIBRI
Argomento	Agente immobiliare, Immobili
Autore	Pizzullo Michele
Editore	Maggioli

Descrizione

La presente monografia nasce dall'idea di elaborare una guida pratica alla professione di Mediatore immobiliare traendo spunto dai seminari tenuti negli anni 2020-2021 dal Professor Michele Pizzullo, Mediatore immobiliare affermato, consulente legale di F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e docente di diritto privato immobiliare e diritto amministrativo-urbanistico edilizio.

L'opera vuole rappresentare un solido ed esaustivo vademecum al fine di soddisfare le necessità di tutti i soggetti che operano nel settore immobiliare, in particolare: a) garantire un adeguato approfondimento della materia nonché il costante aggiornamento professionale nell'ottica di una formazione che perduri nel tempo; b) offrire al Mediatore immobiliare una guida pratica all'esercizio della professione, mediante la ricostruzione dei singoli istituti e la chiarificazione degli aspetti controversi connessi all'evoluzione del dato normativo e giurisprudenziale; c) coadiuvare il Professionista e i suoi collaboratori nell'espletamento degli adempimenti legati alla propria attività.

Le materie trattate riguardano gli aspetti di diritto civile, amministrativo e pubblico che regolano il settore immobiliare.

Al fine di facilitare la consultazione del testo, la trattazione degli argomenti è stata suddivisa in cinque Parti: I. Disciplina della mediazione II. Le vicende giuridiche relative alla circolazione dei beni III. Disciplina della locazione dei beni immobili IV.

Elementi di diritto urbanistico V. Il regime fiscale degli immobili. Le imposte indirette

Oltre alla menzione delle recenti novelle legislative, vengono riportate le più importanti sentenze di legittimità e di merito, nonché le principali circolari e risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate che interessano il settore immobiliare.

La scelta di inserire tali riferimenti risponde all'esigenza di offrire un apporto chiarificatore e semplificatore nella ricostruzione delle norme e dei singoli istituti a fronte della complessità della materia.

Prefazione

Introduzione

Parte I – Disciplina della mediazione

1 Natura giuridica della mediazione. Diritti, responsabilità, obblighi e doveri del mediatore nell'esercizio della sua professione

Premessa

Sezione I – Lineamenti generali

1. Natura giuridica della mediazione

2. Mediazione tipica e mediazione atipica o unilaterale

2.1 L'attuale orientamento della giurisprudenza di legittimità

3. Sulla necessità di un preventivo conferimento di incarico al mediatore

4. Il diritto alla provvigione

5. L'efficacia dell'intervento del mediatore e la consapevolezza del suo ruolo

6. Identità soggettiva e oggettiva tra affare proposto e affare concluso

7. Il diritto alla provvigione in caso di prelazione legale

8. La prescrizione del diritto alla provvigione

9. Il preliminare di preliminare e il diritto alla provvigione
10. L'obbligo dell'iscrizione nel Registro imprese/REA quale presupposto per l'insorgere del diritto alla provvigione
11. Il diritto alla provvigione nei contratti condizionali e invalidi
12. Pluralità di mediatori e diritto alla provvigione
13. Procacciatore d'affari e diritto alla provvigione
14. Il doloso occultamento al mediatore della conclusione dell'affare
15. Il diritto al rimborso delle spese
16. Il diritto alla provvigione successivamente alla scadenza del patto di esclusiva a tempo
17. L'incidenza delle clausole vessatorie sul diritto del mediatore alla provvigione
- Sezione II – La responsabilità
18. Il mancato rispetto del dovere di informazione
19. La responsabilità da contatto e la responsabilità extracontrattuale
- Sezione III – Gli obblighi
20. L'obbligo di accertare l'autenticità delle scritture
21. Gli obblighi specifici del mediatore professionale
22. L'obbligo di non agire nell'interesse di persona notoriamente insolvente o della quale si conosca lo stato di incapacità
- Sezione IV – I doveri
23. I doveri di buona fede e correttezza
24. Ulteriori doveri imposti da leggi speciali
- 2 Le norme del codice del consumo applicabili all'incarico di mediazione
1. Le clausole vessatorie
2. Rilevanza del codice del consumo sull'attività di mediazione immobiliare
3. Accertamento della vessatorietà delle clausole
4. Il diritto di recesso da parte del consumatore
5. I termini per l'esercizio del diritto di recesso
6. Le clausole vessatorie nella modulistica delle agenzie immobiliari
7. Le azioni promosse dall'antitrust
8. Il formulario di incarico di mediazione
- 8.1 La clausola di esclusiva
- 8.2 Il rinnovo tacito dell'incarico
- 8.3 La clausola penale
9. Il diritto alla provvigione in caso di revoca dell'incarico di mediazione prima della scadenza
10. Il modulo di proposta di acquisto
- 10.1 Profili di vessatorietà
11. Conclusioni
- 3 Antiriciclaggio. La normativa e le sue modificazioni, gli adempimenti in capo agli agenti immobiliari, aspetti giuridici e

civilistici. Le sanzioni amministrative e penali

Premessa

1. Le norme introdotte dal decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 90
2. Le nuove norme introdotte dal decreto legislativo 4 ottobre 2019, n. 125
3. Definizioni
4. Gli obblighi previsti dal decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231
5. Il cliente, il titolare effettivo e l'esecutore. I dati identificativi
6. Gli obblighi di adeguata verifica della clientela
7. Contenuto degli obblighi di adeguata verifica
8. Quando si effettuano le attività di identificazione e verifica
9. Criteri per la determinazione della titolarità effettiva di clienti diversi dalle persone fisiche
10. Comunicazione e accesso alle informazioni sulla titolarità effettiva di persone giuridiche e trust
11. Misure semplificate di adeguata verifica della clientela
12. Obblighi di adeguata verifica rafforzata della clientela
13. Le persone politicamente esposte
14. Il fascicolo della clientela
15. Obbligo di segnalazione delle operazioni sospette
16. Divieto di comunicazione delle segnalazioni di operazioni sospette
17. Limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore
18. Le sanzioni in materia di antiriciclaggio
 - 18.1 Le sanzioni amministrative pecuniarie
 - 18.2 Le sanzioni penali in materia di antiriciclaggio
- 4 Privacy. La normativa e le sue modificazioni, gli adempimenti in capo agli agenti immobiliari, aspetti giuridici e civilistici. Le sanzioni amministrative e penali
 1. La normativa comunitaria e internazionale di riferimento
 2. La normativa italiana di riferimento
 3. Registro delle attività di trattamento
 4. Il Garante della privacy
 5. I dati personali
 6. L'identificazione di una persona
 7. Il trattamento dei dati personali
 8. Alcune procedure relative al trattamento dei dati personali
 9. Le modalità di trattamento dei dati personali
 10. I soggetti del trattamento dei dati personali
 11. Finalità del trattamento
 12. I diritti dell'interessato

- 13. Il consenso
- 14. La base giuridica e la liceità del trattamento
- 15. L'informativa sulla privacy
- 16. Il contenuto minimo dell'informativa²
- 17. Le linee guida del Garante in materia di trattamento di dati personali per la profilazione online
- 18. Data breach
- 19. I criteri generali per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie
 - 19.1 Sanzioni correttive
 - 19.2 Impugnazioni
- 20. Le sanzioni amministrative pecuniarie
- 21. Le sanzioni penali

Parte II – Le vicende giuridiche relative alla circolazione dei beni

1 Dalla proposta di acquisto al contratto preliminare

- 1. Il processo formativo del contratto
- 2. La proposta e l'accettazione
- 3. La proposta irrevocabile
- 4. La presunzione di conoscenza dell'accettazione
 - 4.1 La forma della comunicazione dell'accettazione
- 5. Cosa si intende per "conclusione del contratto"
 - 5.1 Il contratto di opzione e la lettera di puntualizzazione
- 6. La caparra
 - 6.1 La caparra confirmatoria e la caparra penitenziale
 - 6.2 Particolari ipotesi
- 7. Il c.d. "preliminare di preliminare"
 - 7.1 Le caratteristiche di un accordo che costituisca già esso stesso contratto preliminare valido e suscettibile di conseguire effetti ex artt. 1351 e 2932 c.c.
- 2 Il contratto preliminare
 - 1. La definizione di contratto preliminare
 - 2. Il contratto preliminare ad effetti anticipati
 - 3. Il contratto preliminare di vendita di nuda proprietà
 - 4. Il contratto preliminare di vendita o di acquisto di bene in comunione legale stipulato da uno dei coniugi
 - 4.1 Lo scioglimento della comunione legale per effetto della separazione personale e il suo ripristino automatico con la riconciliazione dei coniugi
 - 5. Il contratto preliminare sottoscritto dal genitore esercente la responsabilità genitoriale sul figlio minore
 - 6. Il contratto preliminare di immobile di nuova costruzione
 - 7. Il contratto preliminare di posto auto

8. La sostituzione soggettiva nella sequenza preliminare-definitivo: rilascio della procura al promissario acquirente
- 3 La circolazione del contratto preliminare: cessione del contratto, dichiarazione di nomina, contratto a favore del terzo
 1. La cessione del contratto preliminare
 2. Il contratto per persona da nominare
 3. Il contratto a favore di terzo
- 4 La compravendita immobiliare
 1. Nozione, oggetto, requisiti e caratteristiche della compravendita
 2. Le norme che prevedono la nullità formale degli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali immobiliari
 3. I requisiti formali richiesti per gli atti di trasferimento, costituzione o scioglimento di diritti reali immobiliari
 4. Gli adempimenti preventivi per garantire la regolarità giuridica dell'atto
 5. Considerazioni sulla nullità degli atti di compravendita per violazione delle norme in materia urbanistica ed edilizia
 - 5.1 Lo schema della proposta di acquisto. La caparra e le altre clausole
 6. Le obbligazioni delle parti del contratto
 - 6.1 La garanzia dall'evizione
 - 6.2 La garanzia dai vizi
 - 6.3 La mancanza delle qualità promesse
 - 6.4 Le obbligazioni del compratore
 - 6.5 Gli ulteriori obblighi imposti da leggi speciali
 - 6.5.1 La conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi
 - 6.5.2 L'obbligo della dichiarazione del venditore sulla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile
 - 6.5.3 La tracciabilità dei pagamenti e l'intervento di un mediatore
 7. L'attestato di prestazione energetica
 - 7.1 Gli obblighi di dotazione, informazione, consegna e allegazione dell'APE
 - 7.2 Gli annunci pubblicitari
 - 7.3 L'attestato di qualificazione energetica
 - 7.4 Le sanzioni
 - 7.5 La validità temporale dell'APE
 8. L'identificazione delle parti del contratto
 - 8.1 La comparizione nell'atto di vendita di un cittadino straniero
 - 8.2 La comparizione in atto del cittadino extracomunitario
 - 8.3 La comparizione in atto del cittadino comunitario
 9. La rappresentanza volontaria
 - 9.1 La c.d. "procura estera"
 10. I soggetti incapaci: rappresentanza legale e assistenza
 11. L'atto posto in essere da una persona non vedente o ipovedente
 12. La costituzione del trustee

13. Imprenditore individuale, società e altri enti
14. L'impresa individuale e l'institore
15. Le società
16. Le associazioni non riconosciute e quelle riconosciute. Le fondazioni
17. Gli enti ecclesiastici
 - 17.1 La capacità negoziale
 - 17.2 Enti ecclesiastici non riconosciuti
 - 17.3 Enti per il sostentamento del clero
 - 17.4 Profili urbanistici
 - 17.5 Acquisti
 - 17.6 Ente ecclesiastico imprenditore
 - 17.7 Beni pervenuti all'ente ecclesiastico per successione a causa di morte
18. La vendita di immobile sottoposto a vincolo culturale o paesaggistico
 - 18.1 La dichiarazione di interesse culturale di beni immobili
 - 18.2 La denuncia di prelazione
19. La vendita di un immobile gravato da usi civici
20. La vendita di un terreno agricolo
21. La rivendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica
 - 21.1 Il prezzo da indicare in caso di rivendita
 - 21.2 Le modifiche apportate dal "decreto semplificazioni-bis"
22. Il deposito del prezzo della compravendita a mani del notaio
 - 22.1 C'osa prevede la normativa
 - 22.2 Efficacia della vendita e possibili clausole contrattuali. Il contenuto dell'incarico al notaio. Deposito e contratto preliminare
 - 22.3 L'applicabilità della norma agli immobili da costruire
 - 22.4 La quietanza di pagamento del prezzo
 - 22.5 L'obbligo di informazione posto a carico dell'agente immobiliare
23. La conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza
24. In tema di validità dei trasferimenti immobiliari nell'ambito degli accordi di separazione e divorzio
- 5 Rilevanza in ambito immobiliare della successione a causa di morte
 1. L'apertura della successione
 2. Chi può ricevere per successione
 3. In quali casi si è indegni di succedere
 4. Il concetto di eredità e la sua devoluzione
 5. Eredi legittimi ed eredi legittimari
 6. La successione legittima, testamentaria e necessaria

- 7. La differenza tra successione universale e successione a titolo particolare. L'erede e il legatario
 - 8. L'accettazione dell'eredità
 - 8.1 L'accettazione con beneficio d'inventario
 - 9. I modi di accettazione dell'eredità
 - 10. La trascrizione dell'accettazione dell'eredità
 - 11. La rinuncia all'eredità e la revoca della rinuncia
 - 12. La decadenza dal diritto di rinunciare
 - 13. La divisione ereditaria
 - 14. La collazione
 - 14.1 La dispensa dall'obbligo della collazione
 - 15. L'imputazione ex se
 - 15.1 La dispensa dall'imputazione ex se
 - 16. Il diritto di abitazione nella successione mortis causa
 - 17. Successione ereditaria e comunione legale dei beni
 - 18. Diritto di prelazione e retratto successorio
 - 19. Il divieto dei patti successori
 - 20. L'acquisto dall'erede apparente
 - 21. La dichiarazione di successione
 - 22. I documenti da fornire al notaio rogante per la vendita
- 6 La donazione. Ipotesi di donazione indiretta. Prassi, aspetti giuridici e fiscali
- 1. Il contratto di donazione
 - 2. La capacità di donare
 - 3. La donazione di beni altrui e il preliminare di donazione
 - 4. La revoca della donazione
 - 5. L'azione di riduzione delle disposizioni testamentarie e delle donazioni
 - 6. L'azione di restituzione
 - 7. L'atto stragiudiziale di opposizione alla donazione
 - 8. Le donazioni dirette e indirette: effetti sull'azione di riduzione e di restituzione
 - 8.1 Alcune ipotesi di donazioni indirette
 - 8.2 L'ipotesi del trasferimento del denaro sul conto corrente del beneficiario
 - 8.3 L'ipotesi in cui il beneficiario sia in regime di comunione legale dei beni
 - 8.4 Riflessi di natura fiscale
 - 9. Le problematiche connesse alla provenienza dell'immobile per donazione
 - 10. La risoluzione per mutuo dissenso dell'atto di donazione
 - 10.1 Lo scioglimento parziale dell'atto di donazione
 - 10.2 Considerazioni sull'applicazione dell'imposta di registro all'atto di risoluzione per mutuo dissenso

- 11. Il rimedio costituito dalla polizza assicurativa
- 12. La rinuncia all'azione di restituzione da parte dell'erede legittimario con il donante in vita
 - 12.1 Le ragioni a supporto della tesi in commento
 - 12.2 Il contenuto dell'atto di rinuncia all'azione di restituzione
- 13. Riflessi sull'attività del mediatore: obbligo di informazione sulla provenienza per donazione di un immobile
 - 13.1 Aspetti di natura civile
 - 13.2 Aspetti di natura penale
- 14. Revocazione della donazione per ingratitudine

Parte III – Disciplina della locazione dei beni immobili

1 Le locazioni abitative: le diverse tipologie contrattuali. Locazioni brevi e locazioni

Turistiche

- 1. La disciplina della locazione in generale
 - 1.1 A chi spetta il diritto di locare
 - 2. Affitto e comodato: istituti sostanzialmente diversi dalla locazione
 - 3. Le norme che regolano la locazione
 - 4. La legge 9 dicembre 1998, n. 431
 - 5. Le tipologie contrattuali
 - 6. La convenzione nazionale
 - 7. I tipi di contratto
 - 8. L'inderogabilità della durata legale minima del contratto
 - 9. La forma del contratto
 - 9.1 Le diverse nullità del contratto di locazione stipulato non in forma scritta
 - 10. La cessione del contratto di locazione
 - 11. La risoluzione del contratto di locazione
 - 12. Il diniego di rinnovo alla prima scadenza
 - 13. La disdetta del contratto da parte del locatore
 - 14. La vendita a terzi dell'immobile locato
 - 15. Il diritto di recesso da parte del conduttore
 - 16. I contratti di natura transitoria
 - 17. I contratti per studenti universitari
 - 18. I criteri generali per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato
 - 19. L'obbligatorietà di adottare i tipi di contratto
 - 20. Il deposito cauzionale e la fideiussione
 - 21. La successione nel contratto e la sublocazione
 - 22. La registrazione del contratto: aspetti civilistici e fiscali
 - 23. L'obbligo di registrare il contratto di locazione riguarda anche l'agente immobiliare

24. La locazione conclusa dall'usufruttuario o dal nudo proprietario
25. L'attestato di prestazione energetica
26. Regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile e sua agibilità: riflessi sul contratto
- 26.1 Gli obblighi del locatore e l'onere di conseguire le autorizzazioni amministrative indispensabili alla legittima utilizzazione del bene locato
27. I vizi della cosa locata
28. Determinazione, aggiornamento e aumento del canone: oneri, limiti e divieti tra locazioni abitative e locazioni ad uso diverso
29. La cedolare secca
30. La cessione di fabbricato
31. La certificazione degli impianti dell'immobile locato
32. Le clausole vessatorie
33. Le locazioni turistiche
34. Le locazioni brevi
35. Obblighi per i locatori e sublocatori di immobili locati con contratti inferiori a trenta giorni
- 2 La locazione commerciale. I peculiari aspetti contrattuali. Il diritto di prelazione e l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale
1. Le disposizioni di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392
2. Durata del contratto
3. Recesso del conduttore
4. Rinnovazione del contratto
5. Diniego del locatore di rinnovo del contratto alla prima scadenza
6. L'aggiornamento del canone di locazione
7. Sublocazione e cessione del contratto di locazione
8. Il diritto di prelazione
9. La prelazione urbana
10. Il soggetto passivo del diritto di prelazione
11. Il soggetto attivo del diritto di prelazione
12. Le ipotesi di esclusione dall'esercizio della prelazione
13. Il diritto di riscatto e il retratto successorio
14. Il diritto di prelazione nella locazione commerciale
15. I limiti sanciti dall'art. 35 della legge n. 392 del 1978
16. La comunicazione al conduttore quale invito ad esercitare la prelazione
17. La natura della denuntiatio e della dichiarazione di prelazione²⁵⁵
18. Conservazione, convalida, rettifica e revoca della denuntiatio
19. Il decorso del tempo dalla prima notificazione

20. Il diritto di prelazione in caso di sublocazione
21. Il diritto di prelazione in caso di cessione del contratto
22. L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale
23. La rinuncia preventiva del locatore ai diritti ad esso spettanti

Parte IV – Elementi di diritto urbanistico

1 Rilevanza del concetto di “stato legittimo dell’immobile” sugli effetti del contratto di compravendita di un immobile.

Rilevanze dello stato legittimo dell’immobile sui contenuti dell’incarico di vendita e della proposta di acquisto

1. I presupposti: regolarità urbanistica ed edilizia dell’immobile
2. La definizione di “stato legittimo” del fabbricato
3. Legittimazione normativa e valenza pubblicistica della dichiarazione asseverata
4. L'allegazione della dichiarazione asseverata: facoltà od obbligo?
5. Rilevanza del concetto di “stato legittimo” dell’immobile
6. La “commerciabilità giuridica” e la “commerciabilità economica” dell’immobile negoziato
7. Rilevanze sui contenuti dell’incarico di vendita e della proposta di acquisto
8. Il ruolo del notaio e quello dell’agente immobiliare

2 L’agibilità degli edifici e la segnalazione certificata di agibilità

1. L’agibilità degli edifici
2. La normativa antecedente al d.P.R. n. 380 del 2001
3. La segnalazione certificata di agibilità
4. La modifica o aggiornamento del certificato di agibilità
5. Il parere della giurisprudenza
- 5.1 Considerazioni in termini di effetti
- 5.2 Riflessi sull’atto di compravendita
- 5.3 In tema di commerciabilità giuridica
- 5.4 In tema di locazione
- 5.5 L’agibilità per i vecchi edifici

Parte V – Il regime fiscale degli immobili. Le imposte indirette

1 Le imposte indirette nei trasferimenti di immobili

1. L'imposta di registro, bollo, Iva, ipotecaria e catastale, la tassa ipotecaria²⁸¹
2. L'imposta di registro
- 2.1 La natura dell'imposta di registro
- 2.2 Le aliquote dell'imposta di registro
- 2.3 La determinazione della base imponibile per il calcolo dell'imposta di registro
3. La valutazione automatica degli immobili
4. Il “prezzo-valore”
- 4.1 Il regime del “prezzo-valore” per le pertinenze

- 5. La costituzione del diritto di usufrutto
 - 5.1 La rinuncia al diritto di usufrutto
- 6. Incentivi per la valorizzazione edilizia
- 7. L'imposta sul valore aggiunto (Iva)
 - 7.1 Le aliquote Iva
 - 7.2 Le operazioni alle quali si applica l'Iva
 - 7.3 Esercizio dell'opzione per l'imponibilità Iva nel contratto preliminare
 - 7.4 L'alternatività Iva/imposta di registro
 - 7.5 Il reverse charge
- 8. L'imposta di bollo
- 9. Le imposte ipotecaria e catastale
 - 9.1 Presupposto e determinazione dell'imposta ipotecaria
 - 9.2 Presupposto e determinazione dell'imposta catastale
- 10. La tassa ipotecaria
- 11. La voltura catastale
- 12. Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"
 - 12.1 Il mutuo "prima casa" destinato ai giovani: come ottenere le agevolazioni e chi può accedervi
 - 12.2 Le sanzioni in caso di dichiarazioni mendaci
 - 12.3 Reiterazione delle agevolazioni con riferimento agli acquisti effettuati a titolo gratuito
 - 12.4 Acquisto di nuovo immobile da accorparsi ad altri immobili preposseduti
 - 12.5 Possidenza di altra casa non idonea a soddisfare le esigenze abitative
 - 12.6 Se l'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" cambia destinazione d'uso
 - 12.7 I casi in cui si perdono le agevolazioni "prima casa"
- 13. Il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa"
- 14. Le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti rese in sede di contratto preliminare
- 15. La sospensione dei termini con riguardo alle agevolazioni "prima casa" e al credito di imposta
- 16. La rilevanza della categoria catastale
 - 16.1 Il parere della giurisprudenza
- 17. Le imposte applicabili alle cessioni di fabbricati abitativi
- 18. Le imposte applicabili alla cessione di fabbricati strumentali
- 19. Le imposte per i trasferimenti di immobili mortis causa o per donazione
 - 19.1 I limiti all'applicazione della franchigia
 - 19.2 La discendenza da cui deriva l'esenzione dall'imposta è solo quella in linea retta
- 20. La tassazione immobiliare in agricoltura
- 21. Le imposte per l'acquisto di terreni edificabili, agricoli, non edificabili e non agricoli
- 22. La rivalutazione del valore dei terreni e partecipazioni sociali

- 23. Le imposte per la registrazione del contratto preliminare
 - 23.1 La registrazione degli allegati al contratto preliminare
 - 24. L'obbligo di registrare la proposta di acquisto/preliminare di compravendita
 - 24.1 Il momento in cui sorge l'obbligo di registrazione
 - 24.2 A chi spetta, tra mediatore e notaio, l'obbligo della registrazione
 - 24.3 Le ipotesi che possono verificarsi
 - 24.4 La registrazione della proposta sottoposta a condizione
 - 24.5 Come si procede al pagamento dell'imposta in caso di contratto sottoposto a condizione
 - 25. Le sanzioni per omessa o tardiva registrazione della proposta di acquisto
 - 26. La caparra confirmatoria: la corretta qualificazione delle somme
 - 27. La trascrizione del contratto preliminare: effetti giuridici e imposizione fiscale
 - 27.1 Gli effetti giuridici
 - 27.2 Gli effetti fiscali
 - 28. La risoluzione del contratto
 - 29. La cessione del contratto preliminare
 - 30. La tassazione della dichiarazione di nomina del contraente
 - 31. La tassazione del contratto a favore di terzo
 - 32. La tassazione del contratto di permuta
 - 32.1 Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti ad Iva
 - 32.2 Permuta in cui un trasferimento è soggetto ad Iva e l'altro è soggetto ad imposta di registro
 - 32.3 Permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti all'imposta di registro
 - 33. I trasferimenti immobiliari nell'ambito delle vendite giudiziarie
 - 34. Incentivi per la valorizzazione edilizia
- 2 Le imposte indirette sulle locazioni di immobili
 - 1. L'applicazione delle imposte per i fabbricati strumentali e ad uso abitazione
 - 2. L'imposta di registro
 - 3. La registrazione del contratto di locazione
 - 3.1 La registrazione in forma cartacea
 - 3.2 La registrazione telematica
 - 4. I codici tributo per il versamento tramite modello F24 Elide
 - 5. L'obbligo di allegazione del contratto
 - 5.1 La registrazione degli allegati
 - 6. Riepilogo codici, tipologia del contratto e imposta di registro del modello RLI
 - 7. La tassazione dei contratti pluriennali
 - 8. La cessione con o senza corrispettivo di un contratto di locazione
 - 9. Il deposito cauzionale

10. L'imposta di registro sulla fideiussione
 11. Le imposte per l'affitto di terreni edificabili, agricoli, non edificabili e non agricoli
 12. L'imposta di bollo
 13. Il divieto di utilizzare il contante
 14. La tassazione della clausola penale
 15. La cedolare secca: principi generali e ambito di applicazione
 - 15.1 Aspetti fiscali del contratto di locazione parziale
 - 15.2 Gli effetti fiscali che derivano dall'applicazione della cedolare secca
 - 15.3 Come si esercita la cedolare secca
 - 15.4 Quando si può esercitare l'opzione
 - 15.5 L'ipotesi di più locatori
 - 15.6 Mancato esercizio dell'opzione nella prima annualità di durata del contratto
 - 15.7 Contratti aventi ad oggetto immobili soggetti al regime della cedolare secca e altre unità immobiliari
 - 15.8 Vincolatività dell'opzione, revoca e proroga della cedolare secca
 - 15.9 La comunicazione al conduttore di rinuncia all'aggiornamento del canone
 - 15.10 L'aliquota ridotta del 10%
 - 15.11 Cedolare secca del 10% per i contratti transitori
 - 15.12 Cedolare secca e contratto di locazione ad uso foresteria
 - 15.13 La cedolare secca nelle locazioni brevi
 - 15.14 L'applicazione della cedolare secca in caso di trasferimento di immobile locato
 - 15.15 La cedolare secca e il fondo patrimoniale
 - 15.16 La clausola contrattuale con la quale il locatore dichiara di volersi avvalere della cedolare secca
 16. L'imposta sul valore aggiunto (Iva)
 - 16.1 Il principio generale di esenzione dall'Iva
 - 16.2 Le modalità di esercizio dell'opzione ad Iva
 - 16.3 La locazione di fabbricati abitativi
 - 16.4 La locazione di fabbricati strumentali
 17. I contratti di locazione finanziaria
 18. L'obbligo per gli agenti immobiliari di registrare il contratto di locazione
 19. Le sanzioni per omessa registrazione del contratto di locazione
 20. Gli accordi di riduzione del canone di locazione
- Appendice
- Bibliografia

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546
oppure via mail a : servizioclienti@libriprofessionali.it
www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

