



CORSO DI ALTA FORMAZIONE

Napoli 28 – 29 – 30 gennaio 2009

“CATASTO E FISCALITA' IMMOBILIARE”

PRESENTAZIONE

Il Corso intende fornire ai partecipanti una panoramica aggiornata delle norme di natura fiscale che incidono sulle dinamiche del mercato immobiliare e sulla determinazione, sempre più convergente, dei valori immobiliari dall'ottica fiscale, catastale e di libero mercato. L'obiettivo è fornire ai partecipanti strumenti innovativi che consentano, per quanto attiene il settore degli investimenti e delle compravendite immobiliari, il pieno rispetto della vigente normativa (dal D.L. 248/2006 alla legge Finanziaria 2007, inclusi gli IAS/IFRS e Basilea 2) anche al fine di evitare onerose procedure di accertamento e contenzioso (richiamate nella circolare 6/E del 2007).

Il Corso prevede una fase teorica ed una fase applicativa finalizzata alla elaborazione e comparazione - in gruppi di lavoro - delle diverse modalità di determinazione del valore (ai fini fiscali, catastali e di mercato), ed in particolare di giudizi di stima e perizie ancorate agli standard internazionali, quale presupposto per una oggettiva qualità del processo comportante una attendibile corrispondenza del dato economico-valutativo al valore di mercato ovvero al valore normale (Comma 307 della Finanziaria 2007).

Programma 1° giorno – 28 gennaio 2009

9.30 – 9.45 Saluti, apertura corso – Introduzione e presentazione degli obiettivi formativi.

Dott. Clemente Del Gaudio, Presidente BIN

9.45 – 13.00 *Catasto*

Mercato delle abitazioni: analisi territoriali e caratteristiche del mercato.

Le informazioni disponibili negli archivi catastali.

Determinazione dei redditi catastali. Prospettive di riforma.

Casi studio

Dott. Gianni Guerrieri, Agenzia del Territorio

11.15 – 11.30 *pausa caffè*

13.00 – 14.00 *pausa pranzo*

14.00 – 17.00 *Urbanistica*

Nuovi contenuti e nuovi strumenti di gestione del territorio: dall'esproprio per pubblica

utilità alla perequazione urbanistica. I diritti edificatori, i valori e la regolamentazione del mercato immobiliare.

Casi studio

Prof. Maria Migliorini, Sapienza Università di Roma

Programma 2° giorno – 29 gennaio 2009

9.45 – 13.00 *Conservazione e degrado*

Fiscalità e incidenza della conservazione e del degrado sui valori dei patrimoni edilizi.

Casi studio

Prof. Giampaolo Imbrighi, Sapienza Università di Roma

11.15 – 11.30 *pausa caffè*

13.00 – 14.00 *pausa pranzo*

14.00 – 15.30 *Estimo 1*

Standard valutativi internazionali (IVS) e codice delle Valutazioni immobiliari: metodi del confronto di mercato, metodo finanziario, metodo del costo. Il principio dell'ordinarietà e *higest and best use*. Criteri e valori di stima (*fair value*, valore di fusione, valore cauzionale o *mortgage lending value*, costo di riproduzione deprezzato, valore di trasformazione).

15.30 – 17.00 *Estimo 2*

La valutazione economica dei progetti e lo studio di fattibilità (D.lgs 12 aprile 2006 n. 163, codice dei contratti pubblici).

La misurazione delle consistenze secondo gli standard internazionali (che separano nettamente le misurazioni delle superfici dal calcolo delle superficie commerciali).

Casi studio

Prof. Giampiero Bambagioni, resp. attiv. scient. Tecnoborsa - professore a contratto di Project Management alla Sapienza Università di Roma e di Estimo nell'Università degli Studi di Perugia

Programma 3° giorno – 30 gennaio 2009

9.30– 11.15 *Fiscalità 1*

I criteri di accertamento:

a) gli elementi obbligatori negli atti di compravendita immobiliare.

Le responsabilità dell'agente immobiliare.

b) I controlli finanziari.

Le agevolazioni fiscali:

a) le spese per il recupero del patrimoni edilizio.

b) la riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

Casi studio

Dott. Giovanni Spalletta, Agenzia delle Entrate

11.15 – 11.30 *pausa caffè*

11.30 – 13.00 *Fiscalità 2*

Il sistema impositivo

Criteri di valutazione dell'immobile:

a) la valutazione "automatica" catastale i casi di applicazione;

b) la valutazione a "valore normale": i casi di applicazione.

I soggetti proprietari:

a) l'immobile e la persona fisica: fattispecie impositive;

b) l'immobile e l'imprenditore: fattispecie impositive.

Le plusvalenze da vendita e i soggetti interessati.

Dott. Maurizio del Bello, Commercialista

13.30 – 14.00 *Consegna attestati di partecipazione*

**Sede del Corso: Camera di Commercio di Napoli – V. S. Aspreno n. 2
Sala Parlamentino, 3° piano.**

**Coordinamento didattico e organizzativo:
Borsa Immobiliare di Napoli
D.ssa Silvia Ferrajoli
Tel.+39 081.5543962 – Fax: +39 081.283361
E-mail: segreteria@binapoli.it**