

DALL'1.1.2014 VARIA L'IMPOSTA DI REGISTRO SULLE CESSIONI IMMOBILIARI

Nell'ambito del Decreto c.d. "Istruzione", già pubblicato sulla G.U., sono contenute alcune modifiche in materia di imposte di registro ed ipocatastali, che integrano quanto già previsto dal Decreto IMU.

In particolare, per effetto del combinato disposto dei predetti Decreti, dal 2014:

- la misura fissa dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali passa da € 168 a € 200;
- l'imposta di registro per l'acquisto della "prima casa" passa dal 3% al 2%, mentre quella relativa agli altri trasferimenti immobiliari è fissata al 9% (in luogo delle attuali aliquote variabili dall'1% al 15% ovvero dell'imposta fissa di € 168). Per i trasferimenti soggetti alle nuove aliquote le imposte ipocatastali sono dovute nella misura ridotta di € 50.

Le novità del "decreto IMU": L'art. 10, D.Lgs. n. 23/2011 ha integralmente sostituito l'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86, prevedendo l'applicazione dell'imposta di registro nelle seguenti misure:

- **2%** sugli atti traslativi a titolo oneroso di case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria A/1, A/8 e A/9, al ricorrere delle condizioni di cui alla Nota II-bis, ossia **aventi i requisiti "prima casa"**;
- **9%** sugli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di **beni immobili in genere**, sugli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità ed i trasferimenti coattivi; **con un minimo di € 1.000.**

Quindi, come desumibile dalla nuova formulazione normativa, le **aliquote applicabili** ai trasferimenti immobiliari **sono soltanto 2**, differenziate a seconda che abbiano ad oggetto immobili "prima casa" o altri immobili.

Rispetto alla normativa vigente:

- l'**aliquota** sui trasferimenti relativi alla "**prima casa**" **passa dal 3% al 2%**;
- per le **altre tipologie di immobili** (fabbricati e relative pertinenze, immobili di interesse storico – artistico, terreni agricoli, ecc.) per i quali è attualmente prevista una differenziazione delle aliquote (tra l'1% e il 15%) ovvero l'applicazione dell'imposta in misura fissa (€ 168), è introdotta l'**aliquota unica del 9%**.

Si rammenta che l'imposta di registro è dovuta in misura percentuale relativamente agli atti di trasferimento non soggetti ad IVA (cedente soggetto privato) ovvero esenti IVA. Diversamente, qualora l'atto sia imponibile IVA, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa.

In aggiunta alle novità sopra esaminate, il citato art. 10 ha stabilito, **relativamente ai predetti atti di trasferimento** soggetti alle nuove aliquote del 2% e 9%:

- al comma 3, l'**esenzione dalle imposte di bollo e ipocatastali**, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie. Tale previsione, oggetto di modifiche ad opera del Decreto c.d. "Istruzione", riguarda anche gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere al fine di effettuare gli adempimenti presso il Catasto ed i Registri immobiliari;
- al comma 4, la **soppressione di tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie**, ancorché previste da leggi speciali.

DALL'1.1.2014 VARIA L'IMPOSTA DI REGISTRO SULLE CESSIONI IMMOBILIARI

Abitazione "non di lusso": Le agevolazioni "prima casa" sono riconosciute agli immobili "non di lusso", sempreché siano rispettati i requisiti richiesti dalla Nota II-bis dell'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86.

In base alle disposizioni attualmente in vigore, per individuare gli immobili "non di lusso" va fatto riferimento ai requisiti richiesti dal DM 2.8.69 (è considerata di lusso, ad esempio, la singola unità immobiliare avente superficie utile complessiva superiore a mq 240, l'abitazione unifamiliare dotata di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq, ecc.).

Ora, per effetto del Decreto IMU, sono considerati "non di lusso" gli immobili abitativi appartenenti alle **categorie catastali diverse dalla A/1, A/8 e A/9**, a condizione che siano rispettati i **requisiti** richiesti dalla citata **Nota II-bis** (immobile ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce la residenza entro 18 mesi, dichiarazione nell'atto di acquisto di non essere titolare esclusivo o in comunione dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel medesimo Comune in cui è situato l'immobile da acquistare e di non possedere altro immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa").

Le novità del decreto "istruzione": L'art. 26, DL n. 104/2013 apporta alcune modifiche alle disposizioni contenute nel Decreto IMU e introduce altresì alcune novità. In particolare:

- per effetto della modifica del comma 3 del citato art. 10, D.Lgs. n. 23/2011, è ora previsto che per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili (comprese le abitazioni) **l'esenzione opera esclusivamente per l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie**, mentre le **imposte ipocatastali** sono dovute nella **misura fissa di € 50**.
Di conseguenza relativamente agli **atti di trasferimento immobiliare soggetti all'imposta di registro nella misura proporzionale (2% - 9%)** è dovuta l'**imposta ipotecaria e catastale pari a € 50 ciascuna**. Così, per l'acquisto della "prima casa" saranno dovute l'imposta di registro del 2% e le imposte ipocatastali pari a € 100 (50 + 50);
- è disposto l'**incremento dell'imposta fissa di registro e delle imposte ipocatastali da € 168 a € 200**. Tale aumento non riguarda soltanto gli **atti di trasferimento immobiliari soggetti ad IVA** ma anche, ad esempio, gli **atti societari** (atto costitutivo, aumento di capitale con conferimento di beni diversi da quelli immobili, ecc.), gli atti di accettazione / rinuncia all'eredità, i contratti preliminari di compravendita immobiliare.

Tabella riepilogativa

Di seguito si ritiene utile proporre una tabella riepilogativa della tassazione, in capo all'acquirente, delle principali fattispecie di trasferimenti immobiliari dal 2014, distinguendo a seconda della tipologia di immobile (abitativo / strumentale, "prima casa" o altro) e del cedente (soggetto privato/soggetto passivo IVA).

TIPOLOGIA IMMOBILE/CEDENTE	IMPOSTE TRASFERIMENTO IN CAPO ALL'ACQUIRENTE	FINO AL 31.12.2013	DALL'1.1.2014
Appartamento	Imposta di registro	3%	2%
Prima casa	Ipotecaria	€ 168	€ 50
Soggetto privato	Catastale	€ 168	€ 50
Appartamento	IVA	4%	4%
Prima casa	Imposta di registro	€ 168	€ 200
Soggetto passivo Iva	Ipotecaria	€ 168	€ 200
	Catastale	€ 168	€ 200

DALL'1.1.2014 VARIA L'IMPOSTA DI REGISTRO SULLE CESSIONI IMMOBILIARI

Appartamento NO prima casa Soggetto privato	Imposta di registro Ipotecaria Catastale	7% 2% 1%	9% € 50 € 50
Appartamento NO prima casa Soggetto passivo Iva	IVA Imposta di registro Ipotecaria Catastale	10% € 168 € 168 € 168	10% € 200 € 200 € 200
Appartamento NO prima casa Soggetto passivo Iva	IVA Imposta di registro Ipotecaria Catastale	Esente 7% 2% 1%	Esente 9% € 50 € 50
Negozi / Ufficio Soggetto privato	Imposta di registro Ipotecaria Catastale	7% 2% 1%	9% € 50 € 50
Negozi / Ufficio Soggetto passivo Iva	IVA Imposta di registro Ipotecaria Catastale	10% - 21% € 168 3% 1%	10% - 22% € 200 3% 1%
Negozi / Ufficio Soggetto passivo Iva	IVA Imposta di registro Ipotecaria Catastale	Esente € 168 3% 1%	Esente € 200 3% 1%
Terreno edificabile Soggetto privato	Imposta di registro Ipotecaria Catastale	8% 2% 1%	9% € 50 € 50
Terreno edificabile Soggetto passivo Iva	IVA Imposta di registro Ipotecaria Catastale	21% € 168 € 168 € 168	22% € 200 € 200 € 200

Fonte: Art. 10, D.Lgs. n. 23/2011
 Art. 26, DL n. 104/2013
 SEAC 18.09.2013

Busto Arsizio, 10 ottobre 2013