

Rilevanti e sostanziali modifiche dal 1° gennaio di quest'anno

La nuova imposta di registro

Dal 1° gennaio 2014 l'imposizione indiretta (imposte di registro, ipotecarie e catastali) relativa agli atti di trasferimento immobiliare ha subito rilevanti e sostanziali modifiche. L'intervento ha esplicito effetti su tre fronti:

- la previsione di tre sole aliquote (2%, 9% e 12%) in luogo della notevole differenziazione delle stesse che caratterizzava lo scenario precedente (dall'1% al 15% a seconda della tipologia di operazione);
- la modifica della misura fissa delle imposte di registro e ipotecarie;
- la revisione delle esenzioni ed agevolazioni tributarie.

Di seguito cerchiamo di sintetizzare gli aspetti più rilevanti del nuovo scenario.

L'art. 10 del D.Lgs n. 23 del 14.03.2011, e succ. modif. ed integrazioni, ha introdotto tre aliquote di imposta nella misura rispettivamente del:

9 per cento

con un minimo di € 1.000

per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi.

2 per cento

per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrono le condizioni per usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di "prima casa".

12 per cento

con un minimo di € 1.000

di Eugenio Vitello



Eugenio Vitello

per i trasferimenti che hanno per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale.

Attività presso il Catasto

€ 50

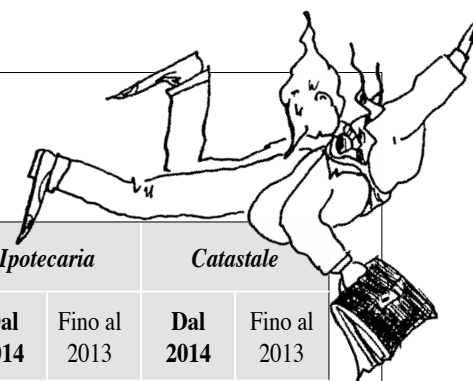
Per comodità del lettore e meglio comprendere la portata delle novità, riportiamo una tabella che sintetizza la tassazione applicabile ai trasferimenti di fabbricati abitativi, sulla base della normativa in vigore fino al 31 dicembre 2013 e di quella applicabile a partire dal 1° gennaio 2014. Per quanto riguarda le agevolazioni 'prima casa' ricordiamo che restano confermate le condizioni cui è subordinata l'applicazione delle stesse, oltre che le cause di decadenza nonché quelle applicabili in sede di successione e donazione¹.

¹ Art. 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342

Cessione fabbricati abitativi

Cedente	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale	
		Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013
Privato fuori dal campo Iva	Prima casa	2%	3%	50	168	50	168
	Altro	9%	7%	50	2%	50	1%





Viene confermato il credito di imposta per il riacquisto della 'prima casa'² con la conseguenza che, anche dal 2014, in caso di vendita di un immobile acquistato con le agevolazioni 'prima casa' e di successivo riacquisto, entro 1 anno, di altra abitazione non "di lusso", avente tutti i requisiti 'prima casa', è possibile ottenere il riconoscimento di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta (IVA o imposta di registro) dovuta in relazione al precedente acquisto e per un importo non superiore alla imposta dovuta per il nuovo acquisto.

Restano, invece, abrogate le agevolazioni relative alle seguenti tipologie di trasferimenti:

- immobili di interesse storico, artistico e archeologico;
- fabbricati o porzioni di fabbricato ceduti in esenzione dall'IVA nei confronti di immobiliari di compravendita;
- immobili ceduti nei confronti di enti pubblici o territoriali (salvo il caso dell'esproprio per pubblica utilità e dei trasferimenti coattivi immobiliari a favore dello Stato i quali non sono soggetti

Cessione fabbricati abitativi

Cedente	Iva		Registro		Ipotecaria		Catastale	
	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013
Privato fuori dal campo Iva			2%	3%	50	168	50	168
Soggetto Iva	4%	4%	200	168	200	168	200	168

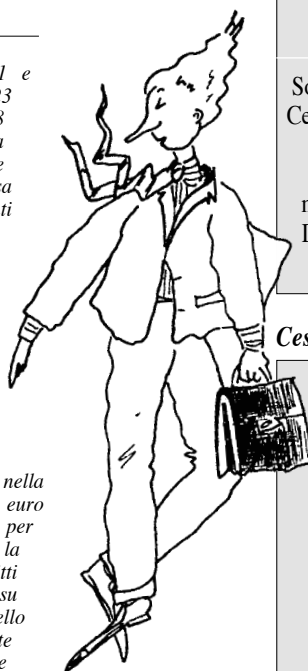
- ad imposta di registro)³;
- immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati;
- immobili situati all'estero (per i quali - tuttavia - non sono dovute le imposte ipotecaria e catastale);
- immobili ceduti nei confronti delle istituzioni riordinate in aziende di servizi o delle ONLUS;
- immobili ceduti a titolo oneroso nei confronti di un imprenditore agricolo professionale.

Per quanto riguarda gli atti immobiliari soggetti ad Iva ricordiamo che vige un principio di alternatività

IVA/Registro, per effetto del quale gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi che sono soggetti all'Imposta sul valore aggiunto, scontano l'imposta di registro in misura fissa. In deroga a tale principio, per espressa previsione legislativa, non si considerano soggette ad IVA, tra l'altro, le cessioni di immobili esenti ai sensi dell'articolo 10, numero 8-bis, del DPR 26 ottobre 1972, n. 633 e, pertanto, per tali atti trova applicazione l'imposta di registro in misura proporzionale. Per ragioni di spazio affidiamo alle

2. Art. 7, commi 1 e 2, della legge 23 dicembre 1998, n. 448

3. Per quanto riguarda l'imposta ipotecaria e catastale, si precisa che per i trasferimenti a favore degli enti pubblici territoriali soggetti ad imposta proporzionale di registro di cui all'articolo 1 della Tariffa le imposte ipotecaria e catastale devono essere applicate nella misura fissa di 50 euro ciascuna mentre per i trasferimenti e la costituzione di diritti reali di godimento su immobili a favore dello Stato non sono dovute le imposte ipotecaria e catastale.



Cessione di fabbricati abitativi esenti da Iva

Cedente	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale	
		Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013
Soggetto IVA Cessioni esenti ex art. 10, comma 1, n. 8-bis, del DPR n. 633 del 1972	prima casa	2%	3%	50	168	50	168
	Altro	9%	7%	50	2%	50	1%

Cessione di fabbricati strumentali soggetti ad Iva

Cedente	Iva	Registro		Ipotecaria		Catastale	
		Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013
Soggetto IVA Cessione ex art. 10, comma 1, n. 8-ter, DPR n. 633 del 1972							
	22% ovvero 10% ovvero esente	200	168	3%	3%	1%	1%

prossime tabelle la sintesi delle nuove aliquote.

Un cenno merita il caso della “permuta” ovvero del contratto che si articola in due operazioni di trasferimento tra di loro incrociate. Se la “permuta” è tra due soggetti privati, la base imponibile è data dal valore del bene immobile il cui trasferimento comporta l’applicazione della imposta maggiore. Ne deriva che se oggetto della “permuta” è lo

scambio di un appartamento di € 100.000 (cui corrisponde un’imposta di registro del 9% pari a € 9.000) con un terreno di € 80.000 (cui corrisponde un’imposta di registro del 12% pari a € 9.600), viene tassato il trasferimento del terreno (anche se di minore valore).

Evidenziamo che, nel caso di “permuta” tra due imprese (ovvero Iva / Iva), ognuno dei due trasferimenti sconta l’IVA propria (di regola

IVA al 22% per i terreni e al 10% per gli appartamenti), mentre nel caso di “permuta” mista (Iva / Registro) ogni trasferimento sconta la sua propria imposta (Iva da un lato e imposta proporzionale di registro dall’altro).

Concludiamo con un breve riferimento alla disciplina del ‘prezzo valore’ ricordando che viene confermato il regime⁴ che consente di assumere la base imponibile per l’applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per i trasferimenti di immobili abitativi in misura pari al ‘valore catastale’, a prescindere dal corrispettivo (anche se superiore, come spesso accade) concordato in atto tra venditore e acquirente.

Si segnala, peraltro, che anche per l’acquisto di case all’asta (sia in sede di procedura espropriativa, sia per pubblico incanto) si può ora applicare la regola del “prezzo valore”. È quanto risulta a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 6/2014, depositata il 23 gennaio 2014, che ha dichiarato costituzionalmente illegittima la norma del “prezzo valore” nella parte in cui non prevede la sua applicazione agli acquisti effettuati in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto.

Eugenio Vitello
Ragioniere Commercialista



4. Articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266