

Imposta di registro: guida pratica dalle Entrate

di Federico Gavioli

L'Agenzia delle Entrate ha diffuso la corposa circolare n.18/E del 29 maggio 2013 sulla tassazione degli atti notarili; si tratta di una vera e propria guida pratica di stampo prettamente operativo nel settore della tassazione degli atti notarili, che sarà periodicamente aggiornata, che ha come finalità quella di offrire a operatori del settore e contribuenti, uno strumento di facile consultazione.

L'obiettivo che l'amministrazione finanziaria intende perseguire, con l'emanazione di questa guida operativa, è quello di rendere omogenea ed uniforme la tassazione degli atti notarili su tutto il territorio nazionale, con l'auspicio che la pubblicazione di tale *vademecum* comporti come indiretta conseguenza, anche una diminuzione delle casistiche conflittuali che possono insorgere tra i contribuenti ed i notai da un lato e l'Amministrazione finanziaria dall'altro, nella prospettiva di una azione amministrativa più efficiente ed efficace, oltre che più trasparente.

La guida è suddivisa in sei parti, le prima riguardano i principi generali e di interesse più diffuso, come il trasferimento di fabbricati e terreni, le donazioni a titolo gratuito; a seguire, l'attenzione dei tecnici delle Entrate è focalizzata sul regime impositivo degli atti societari.

L'ambito di applicazione dell'imposta è definito dalle disposizioni del DPR 131/1986 (cd. TUR) e dalla Tariffa, parte prima e parte seconda, allegata al medesimo TUR. Gli atti indicati nella Tariffa, parte prima, da registrare in termine fisso, sono quelli per i quali la formalità della registrazione, deve essere esperita obbligatoriamente entro un termine perentorio. In linea generale, ai sensi dell'articolo 13, comma 1 "*La registrazione degli atti che vi sono soggetti in termine fisso deve essere richiesta ... entro venti giorni dalla data dell'atto se formato in Italia, entro sessanta giorni se formato all'estero*".

La registrazione degli atti notarili con il M.U.D. (Modello Unico Informatico) deve essere, invece, effettuata nel termine di 30 giorni dalla data di formazione dell'atto.

Gli atti indicati nella Tariffa parte seconda, da registrare in *caso d'uso* (articolo 6 del TUR), sono quelli per i quali l'obbligo di richiedere la registrazione sorge solo nel momento in cui tali atti sono depositati, per essere acquisiti agli atti, presso le cancellerie giudiziarie nell'esplicazione dell'attività amministrativa o presso le pubbliche amministrazioni dello Stato o degli enti pubblici territoriali e i rispettivi organi di controllo, salvo che il deposito avvenga in adempimento di un'obbligazione di tali amministrazioni, ovvero che sia obbligatorio per legge o regolamento.

Al TUR è, inoltre, allegata una Tabella che elenca gli atti per i quali non vige l'obbligo della registrazione ed un prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie.

Gli atti per i quali non vige l'obbligo della registrazione possono comunque essere prodotti dai contribuenti, ai sensi dell'articolo 8 del TUR, per essere registrati volontariamente (ad es. testamenti, contratti di assicurazione, e qualsiasi altro atto presentato spontaneamente per la registrazione).

Ai sensi dell'articolo 57 del TUR sono soggetti obbligati al pagamento dell'imposta, tra l'altro:

- ❑ i pubblici ufficiali che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto (notai, segretari o delegati della pubblica amministrazione etc.);
- ❑ i soggetti nel cui interesse è richiesta la registrazione;
- ❑ le parti contraenti;
- ❑ coloro che hanno sottoscritto o avrebbero dovuto sottoscrivere le denunce per la richiesta di registrazione di contratti verbali o di eventi successivi alla registrazione.

L'articolo 41, comma 1, del TUR, stabilisce che quando l'imposta non è dovuta in misura fissa, è liquidata dall'Ufficio mediante applicazione alla base imponibile dell'aliquota indicata nella Tariffa, determinata secondo le disposizioni del titolo quarto, con arrotondamento all'unità per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi e per eccesso se pari o superiore. Il comma 2, dell'articolo 41, precisa che l'ammontare dell'imposta principale non può essere in nessun caso inferiore alla misura fissa indicata nell'articolo 11 della Tariffa, parte prima (€ 168,00), salvo quanto disposto dagli articoli 5 e 7 della Tariffa stessa. Il principio generale a cui conformare la tassazione è sancito dall'articolo 21 del TUR, secondo il quale in presenza di un atto

contenente più disposizioni, ciascuna disposizione soggiace ad autonoma imposizione, salvo quelle derivanti necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre. La circolare in commento afferma che per “disposizione” si intende una convenzione negoziale suscettibile di produrre effetti giuridici valutabili autonomamente, in quanto in sè compiuta nei suoi riferimenti soggettivi, oggettivi e causali. Vediamo di analizzare alcune parti di interesse della voluminosa circolare.

La divisione

La divisione è il contratto con cui i contitolari di un diritto esistente su un determinato bene sciogliono lo stato di comunione esistente tra di essi. La Corte di Cassazione con la sentenza 25 ottobre 2005, n. 20645, ha affermato “il negozio con cui le parti dividono tra esse i beni in comproprietà, sciogliendosi dalla comunione, ha natura dichiarativa, dal momento che con esso i condividenti si limitano a trasformare l’oggetto del diritto di ciascuno, da diritto sulla quota ideale a diritto su un bene determinato, senza che intervenga, tra loro, alcun atto di cessione o di alienazione”. Ai fini fiscali, l’imposta di registro, considera la divisione come atto avente natura dichiarativa, sottoponendo questo negozio giuridico all’aliquota del 1% (articolo 3 della Tariffa, parte Prima, allegata al TUR).

L’articolo 34, comma 1, del TUR, secondo periodo, detta i criteri per determinare la c.d. massa comune, distinguendo tra comunione derivante da successione mortis causa e comunione derivante da titolo diverso dalla successione per causa di morte.

Nello specifico, nel caso di:

→ **comunione ereditaria**: la massa comune è costituita dal valore, riferito alla data della divisione, dell’asse ereditario netto determinato a norma dell’imposta di successione. Ai sensi dell’articolo 8, comma 1, del D.Lgs. 346/1990 “Il valore globale netto dell’asse ereditario e’ costituito dalla differenza tra il valore complessivo, alla data dell’apertura della successione, dei beni e dei diritti che compongono l’attivo ereditario, determinato secondo le disposizioni degli artt. da 14 a 19, e l’ammontare complessivo delle passività deducibili e degli oneri diversi da quelli indicati nell’art. 46, comma 3”;

→ **comunione ordinaria:** la massa comune è rappresentata dai beni risultanti da precedente atto che abbia scontato l'imposta propria dei trasferimenti.

La permuta

La permuta è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro (articolo 1552 c.c.). Ai fini della individuazione del corretto trattamento fiscale da riservare a questa tipologia negoziale, bisogna operare una distinzione.

- **Permute in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti ad IVA;** tale ipotesi è disciplinata dall'articolo 11, comma 1, del D.P.R. n. 633 del 1972. Ai sensi di detta disposizione, le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate in corrispettivo di altre cessioni di beni o prestazioni di servizi sono da reputarsi due distinte operazioni, indipendenti l'una dall'altra, da assoggettare entrambe ad IVA, che sarà determinata sul valore normale dei beni oggetto dei trasferimenti. In tale ipotesi, l'atto di permuta sconterà una imposta di registro in misura fissa.

Nel caso di permute immobiliari, l'imposta ipotecaria e le due imposte catastali sono generalmente dovute in misura fissa; vi sono, tuttavia, dei casi (come, ad esempio, per gli immobili strumentali imponibili ai fini IVA) in cui le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura proporzionale.

- **Permute in cui un trasferimento è soggetto ad IVA e l'altro è soggetto ad imposta di registro:** per questa tipologia di permuta, l'articolo 43, comma 1, lettera b del TUR rimanda al disposto di cui all'articolo 40, comma 2, il quale prevede che per le operazioni permutative l'imposta si applica sulla cessione o prestazione non soggetta ad IVA. L'atto di permuta, pertanto, sconterà, sulla cessione o prestazione non soggetta ad IVA, le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura proporzionale e, sulla cessione o prestazione soggetta ad IVA, l'imposta catastale normalmente in misura fissa, tranne i casi (come ad esempio per gli immobili strumentali imponibili ai fini IVA) in cui è dovuta in misura proporzionale.

- **Permute in cui entrambi i trasferimenti sono sottoposti all'imposta di registro:** l'articolo 43, comma 1, lettera b, prevede che la base imponibile è costituita dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta di registro. Con riferimento ad un contratto di permuta tra persone fisiche, avente ad oggetto

immobili abitativi, l'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione del 9 settembre 2007, n. 320, ha precisato che, in presenza dei requisiti di legge, si può applicare, per la determinazione della base imponibile, il criterio del prezzo-valore di cui all'articolo 1, comma 497, della Legge n. 266 del 2005 e successive modifiche e integrazioni. Come precisato nel documento di prassi citato, a tal fine, le parti devono necessariamente indicare nell'atto il conguaglio pattuito nonché il valore attribuito a ciascuno dei beni permutati.

Per questa tipologia di permuta, pertanto, la tassazione si può così schematizzare:



REGISTRO	IMPOSTA IPOTECARIA
3% - se 'prima casa'	Imposta Ipotecaria 2% (168 € se prima casa)
7% - se non 'prima casa'	Sul bene che dà luogo alla maggiore imposta
8% - se terreno edificabile o non agricolo	IMPOSTA CATASTALE
15% - se terreno agricolo	due Imposte Catastali 1% (168 € se prima casa)
Sul bene che dà luogo alla maggiore imposta	Su tutti i beni permutati

Se l'atto è telematico è, poi, dovuta l'imposta di bollo di € 230,00.

Enfiteusi

L'enfiteusi è il diritto reale di godimento su cose altrui che attribuisce al titolare lo stesso potere di godimento del fondo che spetta al proprietario, salvo l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al proprietario concedente un canone periodico. L'enfiteusi è disciplinata dagli articoli 957 e ss. dal codice civile.

Giova ricordare che l'enfiteuta ha il diritto di affrancare il fondo, ossia di acquistarne la piena proprietà, mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base del saggio legale d'interesse (art. 971 c.c.); il concedente può chiedere la *devoluzione* del fondo enfiteutico (cioè la cessazione del diritto di enfiteusi) nelle ipotesi previste dall'articolo 972 c.c..

I criteri di determinazione della base imponibile sono dettati dall'articolo 47 del TUR.

Il primo comma prevede che per la costituzione di enfiteusi e per la devoluzione o la cessione del diritto dell'enfiteuta, la base imponibile è costituita:

- ➔ dal ventuplo del canone annuo;
- ➔ ovvero, se maggiore, dal valore del diritto dell'enfiteuta.

Il comma 2 dispone che per l'affrancazione, la base imponibile è costituita dalla somma dovuta dall'enfiteuta. A detta base imponibile occorre applicare, per determinare l'imposta dovuta, l'aliquota fissata per i trasferimenti immobiliari dall'articolo 1 della Tariffa, parte Prima, del TUR.

Il terzo comma dell'art. 47, precisa che:

- ✓ il valore del diritto del concedente è pari alla somma dovuta dall'enfiteuta per l'affrancazione;
- ✓ il valore del diritto dell'enfiteuta è pari alla differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l'affrancazione.

Diritto di usufrutto, uso, abitazione

L'usufrutto è il diritto reale di godimento che permette all'usufruttuario di godere ed usare della cosa altrui, traendo da essa tutte le utilità che può dare (compresi i frutti che essa produce), con l'obbligo di non mutarne la destinazione economica. Tale istituto è disciplinato dagli articoli 981 e ss. del codice civile.

Il diritto di uso, invece, è quello che attribuisce al suo titolare il potere di servirsi di un bene e, se esso è fruttifero, di raccoglierne i frutti, ma solo limitatamente a quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia (art. 1021 del c.c.).

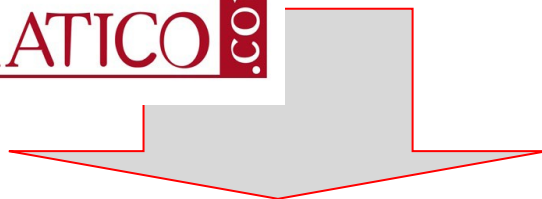
Il diritto di abitazione, infine, è quello che conferisce al titolare soltanto il diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia (art. 1022 c.c.).

Sotto il profilo tributario, l'articolo 48 del TUR prevede che per il trasferimento della proprietà gravata da diritto di usufrutto, uso o abitazione, la base imponibile è costituita dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto, uso o abitazione.

Il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione è determinato a norma dell'articolo 46 (che detta i criteri per la determinazione della base imponibile per le rendite e le pensioni), assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse.

Di conseguenza, il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione deve essere così calcolato:

- ➔ in via preliminare, bisogna determinare il valore dell'annualità, che si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse;
- ➔ successivamente applicare i criteri di cui all'articolo 46 del TUR che variano a seconda della durata del diritto o dei destinatari del diritto, secondo la tabella che segue:



DIRITTO DI USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE	VALORE DEL DIRITTO
Diritto di usufrutto, uso o abitazione a tempo determinato	Valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse, che in nessun caso deve essere superiore a 40 volte l'annualità
Diritto di usufrutto, uso o abitazione a vita	Ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al TUR, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare
Diritto di usufrutto, uso o abitazione costituito congiuntamente a favore di più persone, che deve cessare con la morte di una qualsiasi di esse	Ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al TUR, applicabile in relazione all'età del meno giovane dei beneficiari
Diritto di usufrutto, uso o abitazione costituito congiuntamente a favore di più persone con diritto di accrescimento tra loro	Ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al TUR, applicabile in relazione all'età del più giovane dei beneficiari
Diritto di usufrutto, uso o abitazione a tempo determinato, con clausola di cessazione per effetto della morte del beneficiario prima della scadenza	Valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse, ma in nessun caso superiore all'ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al TUR, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare

Il valore della nuda proprietà è rappresentato dalla differenza tra il valore della piena proprietà dell'immobile e quello dell'usufrutto, uso o abitazione.

10 giugno 2013
Federico Gavioli