

## NUOVA TASSAZIONE SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI DAL 2014

*Ecco alcuni test per verificare la convenienza a stipulare un atto di acquisto a dicembre piuttosto che nel 2014*

### PREMESSA

L'articolo 10 del D.Lgs. 23/2011 ha sostituito completamente l'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/1986, che dal 1° gennaio 2014 prevederà le seguenti aliquote dell'imposta di registro:

- 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: 9%;

- se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis): 2%.

Le nuove disposizioni, quindi, si limitano a distinguere soltanto tra acquisti "prima casa" e trasferimento di immobili non "prima casa", con due aliquote molto diverse, il 2% ed il 9%. Inoltre, ai sensi del secondo comma dell'articolo 10 del D.Lgs. 23/2011, l'imposta di registro nei sopra elencati casi, dal 2014, non potrà mai comunque essere inferiore a mille euro.

A fronte di ciò, il decreto sul federalismo fiscale, al comma 3 dell'articolo 10, stabiliva originariamente che gli atti assoggettati all'imposta di registro e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sarebbero stati esenti dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie. Su tale disposizione, però, è intervenuto l'articolo 26, comma 1, del DL 104/2013, che, pur lasciando l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie, ha nuovamente reintrodotta l'assoggettamento di tali atti di trasferimento alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta ciascuna, sempre a decorrere dal prossimo 1° gennaio.

Da quest'ultima data, inoltre, decorreranno anche gli effetti della disposizione di cui al secondo comma dell'articolo 26 del DL 104/2013, secondo cui l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 è elevato ad euro 200. Ai sensi del successivo comma, la disposizione ha effetto dal 1° gennaio 2014 e, in particolare, ha effetto per gli atti giudiziari pubblicati o emanati, per gli atti pubblici formati, per le donazioni fatte e per le scritture private autenticate a partire da tale data, per le scritture private non autenticate e per le denunce presentate per la registrazione dalla medesima data, nonché per le formalità di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione eseguite e per le domande di annotazione presentate a decorrere dalla stessa data.

Da ultimo, mette conto di evidenziare che, invece, nulla cambierà in merito agli atti di trasferimento soggetti ad Iva, atteso che le aliquote rimarranno le stesse anche il prossimo anno, ovvero, a seconda dei casi, il 22% o il 10%, oppure il 4% nell'ipotesi di agevolazione "prima casa".

#### **PRIMA CASA**

Per quanto concerne l'agevolazione "prima casa", al di là di un cambiamento di disciplina, ai soli fini del registro, per quanto attiene ai requisiti degli immobili oggetto di acquisto agevolato, per cui non rileveranno più le caratteristiche di lusso di cui al DM 2 agosto 1969, ma soltanto l'appartenenza a categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, la nuova tassazione si rivela più vantaggiosa per i contribuenti, se trova applicazione, appunto, l'imposta di registro. Nel caso di atti soggetti ad Iva, invece, nulla cambierà, se non un piccolo aumento delle imposte ipocatastali.

<b>Atti soggetti a:</b>	<b>imposta di registro</b>	<b>iva</b>
<b>Tassazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: 2%, con un minimo di 1.000 euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 50 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 50 euro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Iva al 4%</li> <li>✓ Imposta di registro: 200 euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 200 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 200 euro</li> </ul>

Si considerino, allora, le seguenti ipotesi di trasferimento immobiliare con e senza agevolazione "prima casa", al fine di valutare l'opportunità di rinviare di qualche settimana l'acquisto, laddove fosse più conveniente il regime impositivo in vigore dal prossimo anno.

Valore immobile: 100.000 euro	Fino al 31 dicembre 2013	Dal 2014
<b>Acquisto di abitazione con l'agevolazione "PRIMA CASA" da parte di un privato che acquista da altro privato e, quindi, in regime di imposta di REGISTRO.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: <math>100.000 \times 3\% = 3.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 168 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 168 euro</li> </ul> <p>Tassazione complessiva: 3.336 euro</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: <math>100.000 \times 2\% = 2.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 50 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 50 euro</li> </ul> <p>Tassazione complessiva: 2.100 euro</p> <p>RISPARMIO: 1.236 euro, 37%</p>
<b>Acquisto di abitazione SENZA alcuna agevolazione da parte di un privato che acquista da altro privato e, quindi, in regime di imposta di REGISTRO.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: <math>100.000 \times 7\% = 7.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: <math>100.000 \times 2\% = 2.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta catastale: <math>100.000 \times 1\% = 1.000</math> euro</li> </ul> <p>Tassazione complessiva: 10.000 euro</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: <math>100.000 \times 9\% = 9.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 50 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 50 euro</li> </ul> <p>Tassazione complessiva: 9.100 euro</p> <p>RISPARMIO: 900 euro, 9%</p>
<b>Acquisto di abitazione con l'agevolazione "PRIMA CASA" da parte di un privato che acquista da un'impresa e, quindi, in regime IVA.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Iva: <math>100.000 \times 4\% = 4.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta di registro: 168 euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 168 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 168 euro</li> </ul> <p>Tassazione complessiva: 4.504 euro</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Iva: <math>100.000 \times 4\% = 4.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta di registro: 200 euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 200 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 200 euro</li> </ul> <p>Tassazione complessiva: 4.600 euro</p> <p>AUMENTO: 96 euro, 2%</p>
<b>Acquisto di abitazione SENZA alcuna agevolazione da parte di un privato che acquista da un'impresa e, quindi, in regime IVA.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Iva: <math>100.000 \times 10\% = 10.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta di registro: 168 euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 168 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 168 euro</li> </ul> <p>Tassazione complessiva: 10.504 euro</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Iva: <math>100.000 \times 10\% = 10.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta di registro: 200 euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 200 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 200 euro</li> </ul> <p>Tassazione complessiva: 10.600 euro</p> <p>AUMENTO: 96 euro, &lt; 1%</p>

**CANCELLAZIONE DI TUTTE LE ALTRE AGEVOLAZIONI DIVERSE DALLA "PRIMA CASA"**

L'articolo 10 del decreto sul federalismo fiscale del 2011 ha anche introdotto un'altra disposizione di rilevante impatto sui contribuenti: si tratta di quella prevista al quarto comma, secondo cui, in relazione agli atti soggetti alla nuova imposta di registro del 2% o del 9%, sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali. Anche in questo caso, gli effetti decorreranno dal prossimo 1° gennaio.

Occorre tener conto dell'opportunità, allora, di sfruttare queste ultime settimane dell'anno corrente per utilizzare il regime impositivo attualmente vigente e più conveniente rispetto a quello che si andrà a materializzare il prossimo anno, attesa la cancellazione di tutte le agevolazioni di cui invece ad oggi si può ancora usufruire. Si considerino, quindi, i seguenti esempi.

<b>Esemplificazioni</b>		
<b>Valore immobile: 100.000 euro</b>	<b>Fino al 31 dicembre 2013</b>	<b>Dal 2014</b>
<b>Acquisto di TERRENO AGRICOLO da parte di privato, con imposta di REGISTRO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: <math>100.000 \times 15\% = 15.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: <math>100.000 \times 2\% = 2.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta catastale: <math>100.000 \times 1\% = 1.000</math> euro</li> </ul> Tassazione complessiva: 18.000 euro	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: <math>100.000 \times 9\% = 9.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 50 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 50 euro</li> </ul> Tassazione complessiva: 9.100 euro  RISPARMIO: 8.900 euro, 50% circa
<b>Acquisto di TERRENO AGRICOLO da parte di coltivatore diretto o IAP con agevolazione PPC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: 168 euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 168 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: <math>100.000 \times 1\% = 1.000</math> euro</li> </ul> Tassazione complessiva: 1.336 euro	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: <math>100.000 \times 9\% = 9.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 50 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 50 euro</li> </ul> Tassazione complessiva: 9.100 euro  AUMENTO: 7.764 euro, 580% circa
<b>Trasferimenti di immobili da parte di privati a favore di Onlus che li utilizzano direttamente per attività istituzionale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: 168 euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: <math>100.000 \times 2\% = 2.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta catastale: <math>100.000 \times 1\% = 1.000</math> euro</li> </ul> Tassazione complessiva: 3.168 euro	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: <math>100.000 \times 9\% = 9.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 50 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 50 euro</li> </ul> Tassazione complessiva: 9.100 euro  AUMENTO: 5.932 euro, 188% circa

<p><b>Trasferimento da parte di un'impresa di fabbricato abitativo ad una IMPRESA DI RIVENDITA che dichiara di cedere il bene entro tre anni</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: <math>100.000 \times 1\% = 1.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 168 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 168 euro</li> </ul> <p>Tassazione complessiva: 1.336 euro</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: <math>100.000 \times 9\% = 9.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 50 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 50 euro</li> </ul> <p>Tassazione complessiva: 9.100 euro</p> <p>AUMENTO: 7.764 euro, 580% circa</p>
<p><b>Acquisto di fabbricato abitativo STORICO ARTISTICO in regime di imposta di REGISTRO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: <math>100.000 \times 3\% = 3.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: <math>100.000 \times 2\% = 2.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta catastale: <math>100.000 \times 1\% = 1.000</math> euro</li> </ul> <p>Tassazione complessiva: 6.000 euro</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imposta di registro: <math>100.000 \times 9\% = 9.000</math> euro</li> <li>✓ Imposta ipotecaria: 50 euro</li> <li>✓ Imposta catastale: 50 euro</li> </ul> <p>Tassazione complessiva: 9.100 euro</p> <p>AUMENTO: 3.100 euro, 50% circa</p>

9 dicembre 2013

Alessandro Borgoglio