



**DIRITTO COMUNITARIO**

## Social network, contendibile il marchio Pinterest

Marella Naj Oleari ▶ pagina 23

**COMPENSAZIONI**

Il nuovo visto sulle dirette influenza le scelte Iva

De Stefani ▶ pagina 20

**ACCERTAMENTO**

Se «salta» il consolidato Ires versata alle controllate

Gaiani ▶ pagina 21

**CASSAZIONE**

L'immobile «vince» sul terreno edificabile

Iorio ▶ pagina 23

**Trasferimenti immobiliari.** La circolare delle Entrate conferma i criteri diversi rispetto all'Iva per individuare le agevolazioni

# Registro, cambia la prima casa di lusso

Esenti i passaggi di proprietà nelle procedure collegate a separazioni e divorzi

Angelo Busani

I trasferimenti immobiliari dipendono da procedure di separazione coniugale e divorzio si salvano dalla falcidia di agevolazioni ed esenzioni dall'imposta di registro disposta dall'articolo 10, comma 4 del decreto legislativo 23/2011. "Doppia via" in tema di requisiti dell'abitazione per il cui acquisto si richiede l'agevolazione "prima casa": se si compra con atto imponibile a Iva, si deve trattare di un'abitazione "non di lusso" (come definita dal Dm 2 agosto 1969) non essendo rilevante il suo classamento catastale; se si compra con atto soggetto a imposta proporzionale di registro non importano i requisiti "di lusso" ma occorre che non si tratti di un immobile classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Sono queste le principali novità dell'attissima circolare dell'agenzia delle Entrate (la 2/E del 21 febbraio 2014) illustrativa della riforma dell'imposta di registro operata con il Dlgs 23/2011, come modificato dal Dl "Istruzione" (il Dl 104/2013, convertito in legge 128/2013, nell'articolo 26, comma 1) e poi dalla legge di Stabilità (articolo 1, comma 608, legge 147/2013). Restano, dunque, esenti da tassazione (in base all'articolo 19 della legge 74/1987 in tema di divorzio, norma applicabile anche alla separazione coniugale a seguito della sentenza della Corte costituzionale 154/1999) i trasferimenti patrimoniali operati nell'ambito di un procedimento di separazione e di divorzio.

Il ragionamento delle Entrate è che si tratta di «previsioni fiscali... funzionali alla disciplina di particolari istituti, che hanno una applicazione ampia, la cui riferibilità ai trasferimenti immobiliari è solo eventuale e prescinde dalla loro natura onerosa o gratuita».

Anche se l'estensore della circolare poteva forse spendere qualche parola in più per rendere il ragionamento più consistente, resta il fatto che questi atti si possono tornare a stipulare

dopo aver subito, dal 1° gennaio a ieri, una forzosa sospensione per effetto dell'incertezza sulla loro tassazione provocata dalla presa di efficacia della riforma dell'imposta di registro.

In altri termini, il trasferimento di immobili disposto in esito a una procedura di separazione o di divorzio non tanto deve essere inteso come oggetto di un trattamento fiscale agevolato quanto di un regime fiscale "specifico" per questa particolare vicenda.

Sui requisiti dell'abitazione per il cui acquisto può essere domandata l'agevolazione "prima casa" ai fini dell'imposta di registro, la circolare prende atto che la legge ha disposto una notevole modificazione rispetto al regime previgente: fino al 31 dicembre 2013 si guardava alle caratteristiche elencate nel Dm Lavori pubblici 2 agosto 1969 (per il quale sono "di lusso", principalmente, le case aventi una consistente superficie, a prescindere da qualsiasi altra loro caratteristica); dal 1° gennaio 2014, invece, sotto il profilo dell'imposta di registro, sono considerate "di lusso", e quindi non agevolabili, le sole unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli), a prescindere dalle loro specifiche caratteristiche.

Queste caratteristiche "di lusso" elencate nel Dm 2 agosto 1969 non sono state però cancellate dal sistema in quanto ad esse si deve continuare a far riferimento quando l'agevolazione "prima casa" sia richiesta nell'ambito di un contratto imponibile a Iva. In altri termini, se un appartamento di categoria A/1 situato in un condominio non può più avere l'agevolazione "prima casa" qualora sia venduto con un atto tassabile con l'imposta proporzionale di registro, del beneficio fiscale può beneficiare invece chi lo compra con un atto imponibile a Iva (a meno che l'appartamento sia di estensione superiore a 240 metri quadrati).

**La bussola per la tassazione**

Cedente	Iva	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale	
			Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013
			LE ALIQUOTE		AGEVOLAZIONI			
<b>9%</b>								
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								
<b>2%</b>								
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 di cui alla nota II-bis)								
<b>12%</b>								
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, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale								
<b>COME CAMBIANO PERCENTUALI E VALORI</b>								
<b>CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI</b>								
Privato fuori dal campo Iva	-	1° casa	2%	3%	50	168	50	168
	-	altro	9%	7%	50	2	50	1%
<b>CESSIONI DI CASE DI ABITAZIONE: AGEVOLAZIONI PRIMA CASA</b>								
Privato fuori dal campo Iva	-	-	2%	3%	50	168	50	168
Soggetto Iva	4%	-	200	168	200	168	200	168
<b>CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI ESENTI DA IVA</b>								
Soggetto Iva Cessioni esenti ex art. 10, comma 1, n. 8-bis, del Dpr 633 del 1972	-	1° casa	2%	3%	50	168	50	168
	-	altro	9%	7%	50	2%	50	1%
<b>CESSIONI DI CASE DI FABBRICATI STRUMENTALI SOGGETTI AD IVA</b>								
Soggetto Iva Cessioni esenti ex art. 10, comma 1, n. 8-bis, del Dpr 633 del 1972	22% ovvero 10% ovvero esente	-	200	168	3%	3%	1%	1%

**L'OFFERTA INFORMATIVA**

**Lavoro**

**APPRENDISTATO**

## Per la formazione regionale durata collegata al titolo di studio

Le linee guida della Conferenza Stato-Regioni per l'apprendistato professionalizzante rimodulano gli orari di insegnamento a carico degli enti locali in base al titolo di studio. Si va da un monte triennale di 120 ore per chi è privo di titoli alle 40 di un laureato.

Giampiero Falasca ▶ pagina 22

**I temi di oggi**

Avvocati	23	Modello Iva 2014	20
Compensazione	20	Plusvalenza	23
Consolidato fiscale	21	Ritenuta del 20% sui capitali	21
Contratto collettivo nazionale	22	Sicurezza	22
Fabbricato	23	Trasferimenti immobiliari	19
Ires	21	Unico 2014	20
Lavoro domestico	22	Visto di conformità	20

**Quotidiano del Fisco**

**GLI APPROFONDIMENTI ESCLUSIVI**

**I nuovi crediti su ricerca e sviluppo**

Tra i contenuti esclusivi del Quotidiano del Fisco di oggi, un approfondimento sui nuovi crediti d'imposta su ricerca e sviluppo e un'analisi sull'imposta di registro sui trasferimenti immobiliari



**Mercoledì con Il Sole 24 Ore**

**DECRETO «DESTINAZIONE ITALIA»**

**Focus sugli incentivi alle imprese**

Mercoledì con Il Sole 24 Ore il Focus «Il decreto sugli incentivi» dedicato al Dl Destinazione Italia è puntato in prevalenza sui benefici alle imprese. In versione digitale per gli abbonati.



**Lunedì con Il Sole 24 Ore**

**LA GUIDA**

**Come passare dal lavoro alla pensione**

Lunedì con Il Sole la guida «Dal lavoro alla pensione» alla quale è abbinato un forum online: possibile inviare domande fino alle 18 di lunedì. [www.ilsole24ore.com/pensioni2014](http://www.ilsole24ore.com/pensioni2014)



**NUOVE ASPIRAZIONI**

**VENTIQUATTRO**  
 NEW, BETTER, FASTER

REINVENTA IL SOFTWARE PER LA MEDIA IMPRESA

Ogni impresa è un'iniziativa importante e impegnativa! Raggiungere la vetta è affascinante e stimolante. Per arrivare in cima serve velocità, flessibilità, adattamento e rapidità nello scegliere la via migliore. Caratteristiche oggi imprescindibili per ogni azienda che vuole avere successo.

**VENTIQUATTRO** è il campo base solido e innovativo su cui poggiare la propria impresa!



[WWW.24ORESOFTEWARE.COM](http://WWW.24ORESOFTEWARE.COM)