



«Immobili e fisco» è una guida pratica alla disciplina fiscale di fabbricati e terreni, privati e commerciali, per diverse fasi di gestione degli immobili. Nel CD-Rom allegato, una raccolta di modelli e fac-simile.  
**Prezzo: 45 euro**  
In libreria o su shopping24 anche in formato Pdf



La Guida pratica fiscale 2013 è dedicata alle imposte indirette ed è aggiornata con i provvedimenti fiscali dell'estate 2013 relativi a Iva, registro, bollo, ipocatastali, concessioni governative, successioni e donazioni. Aggiornamento continuo on line [www.gpfiu.ilssole24ore.com](http://www.gpfiu.ilssole24ore.com)



In libreria e su shopping24, il Codice riporta tutta la legislazione sulle imposte indirette (Iva, registro, bollo, successioni, ipotecarie e catastali, concessioni governative, Imu, finanza locale, intrattenimenti, contenzioso).  
**Prezzo: 40 euro**

# Compravendite: le nuove tasse

→ Come cambia il prelievo dal 1° gennaio 2014

I FABBRICATI STRUMENTALI

Pag. 6

LE ABITAZIONI

Pag. 7

I TERRENI AGRICOLI

Pag. 8

## Immobili, lo sconto non è per tutti

Prelievo più basso per gli acquisti di casa da privati - Imposta minima di registro a mille euro

Angelo Busani

Dal 1° gennaio 2014 cambia la tassazione dei contratti sulla vendita di immobili (non imponibile a Iva), per effetto dell'entrata in vigore dell'articolo 10 del Dlg 23/2011 e dell'articolo 26 del Dl 104/2013, convertito dalla legge 128/2013.

Si abbasserà l'imposta di registro per l'acquisto della «prima casa», dal 3 al 2 per cento (ma con un minimo di mille euro).

Cambieranno poi i requisiti «di lusso», con i quali l'agevolazione «prima casa» non è concessa: oggi si guarda alle caratteristiche elencate in un decreto del ministero dei Lavori Pubblici del 1969, dal 1° gennaio, invece, saranno considerate «di lusso», e quindi non agevolabili, le unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9, a prescindere dalle loro caratteristiche.

Ogni altro trasferimento immobiliare a titolo oneroso sarà invece tassato con l'aliquota del 9 per cento (oggi si spazia dal 3 al 15 per cento, a seconda dei casi), anche in questo caso con un minimo di mille euro. Faranno eccezione i conferimenti di immobili strumentali in società (non imponibili a Iva), che rimarranno soggetti all'aliquota del 4 per cento.

Le imposte modificate

Inoltre, in tutti i casi in cui si applicheranno le nuove aliquote del 9 e del 2 per cento dell'imposta di registro:

- le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute nella nuova misura fissa di 50 euro ciascuna (al di fuori di questo perimetro, tutte le attuali imposte fisse di 168 euro - e quindi, l'imposta fissa di registro e ogni altra imposta fissa ipotecaria e catastale - saranno dovute nella nuova misura di 200 euro);
- si avrà esenzione completa dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Sette questo comporta, in linea di massima, un calo della tassazione, si avrà invece un netto aumento del carico fiscale in tutte le ipotesi in cui oggi è prevista una tassazione agevolata: con una misura di «taglio lineare», infatti, l'articolo 10, comma 4, del Dlg 23/2011, dispone la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali»

relative ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso.

Il nuovo importo minimo dell'imposta di registro (pari a mille euro) penalizzerà inevitabilmente le transazioni di minor valore. Se oggi infatti si vende un posto auto per 4mila euro (e non si applica l'agevolazione «prima casa»), si ottiene un carico complessivo di 616 euro (280 + 168 + 168). Dal 1° gennaio 2014, lo stesso caso sarà tassato come segue: 1.000 euro per imposta di registro, 50 euro per imposta ipotecaria e 50 euro per imposta catastale, per un totale di 1.100 euro.

Questa conclusione non sarebbe corretta, però, se non si considerasse che, sempre dal 1° gennaio 2014, saranno azzerate l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali (che oggi invece pesano per 320 euro).

Il confronto

Per capire l'incidenza del nuovo prelievo, è utile qualche esempio. Ipotizzando la vendita di un appartamento con base imponibile di 100mila euro, oggi la tassazione si calcola come segue (senza applicare l'agevolazione «prima casa»): 7% per imposta di registro (7mila euro), 2% per imposta ipotecaria (2mila euro), 1% per imposta catastale (1.000 euro), 230 euro per imposta di bollo, 35 euro per imposta ipotecaria (per la trascrizione nei Registri immobiliari) e 55 euro per imposta ipotecaria (per la voltura catastale). Totale: 10.320 euro.

Calcolando la tassazione, nello stesso caso, dal 1° gennaio 2014, abbiamo: 9% per imposta di registro (9mila euro); 50 euro per imposta ipotecaria; 50 euro per imposta catastale. Totale: 9.100 euro.

Passando alla tassazione di una compravendita con l'agevolazione «prima casa», sempre con lo stesso valore imponibile, oggi abbiamo: 3% per imposta di registro (3mila euro); 168 euro per imposta ipotecaria; 168 euro per imposta catastale; 230 euro per imposta di bollo; 35 euro per imposta di bollo; 55 euro per imposta ipotecaria (per la trascrizione); 55 euro per imposta ipotecaria (per la voltura catastale). Totale: 3.656 euro.

Dal 1° gennaio 2014 avremo invece: 2% per imposta di registro (2mila euro), 50 euro per imposta ipotecaria e 50 euro per imposta catastale. Totale: 2.100 euro.

Il quadro

A CURA DI Agedis (Associazione dei geometri fiscalisti)

LE REGOLE GENERALI



Imposta di registro

Dal 1° gennaio 2014 cambia l'aliquota dell'imposta di registro applicata ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso (articolo 1, parte I, della tariffa allegata al Testo unico dell'imposta di registro, Dpr 131/1986), secondo questo schema:

9%

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%

Se il trasferimento riguarda case di abitazione, a eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ci siano le condizioni "prima casa" (nota Il-bis dell'articolo 1)

In relazione agli atti relativi ai trasferimenti appena descritti:

- l'imposta di registro non può essere inferiore a 1.000 euro
- tutti gli atti e le formalità conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti

dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie

- si applicano le imposte ipotecarie e catastale nella misura fissa di 50 euro l'una
- sono abrogate tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali



Imposta ipotecaria e catastale

Dal 1° gennaio 2014 è aumentato a 200 euro l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di 168 euro da disposizioni vigenti fino al 31 dicembre 2013

I TRASFERIMENTI DI CASE

Venditore	Tipo di fabbricato	Iva (*)	Registro (**)	Imposta ipotecaria e catastale
Privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuano l'operazione in regime d'impresa	Prima casa		2%	50 + 50 euro
	Abitazioni non prima casa, comprese quelle di lusso	Fuori campo	9%	
Imprese di costruzione o ristrutturazione, entro 5 anni dalla fine dei lavori	Prima casa	4%	200 euro	200 + 200 euro
	Abitazioni non prima casa	10%		
	Abitazioni di lusso	22%		
Imprese di costruzione o ristrutturazione, oltre 5 anni dalla fine dei lavori	Prima casa		2%	50 + 50 euro
	Abitazioni non prima casa, comprese quelle di lusso	Esente (***)	9%	

(\*) imposta applicata sul prezzo di vendita; (\*\*) imposta applicata sul valore catastale ma il tributo minimo è in ogni caso di mille euro; (\*\*\*) per le cessioni effettuate dal 26 giugno 2012 l'impresa può optare per l'imponibilità Iva

### PROJECT MANAGEMENT

Tecniche, strumenti e skill manageriali

MILANO, DAL 28 MARZO 2014 - 11ª EDIZIONE

ROMA, DAL 16 MAGGIO 2014 - 12ª EDIZIONE

MASTER DI SPECIALIZZAZIONE  
12 GIORNATE NON CONSECUTIVE

Programma e Scheda d'iscrizione  
[WWW.FORMAZIONE.ILSOLE24ORE.COM](http://WWW.FORMAZIONE.ILSOLE24ORE.COM)

Seguici su  
f in t

Servizio Clienti  
Tel. 02 5660.1887 - Fax 02 7004.8601  
info@formazione.ilssole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi  
Milano - via Monte Rosa, 91  
Roma - piazza dell'Indipendenza, 231/c  
ORGANIZZAZIONE CON SISTEMA QUALITÀ CERTIFICATO ISO 9001:2008

I regimi ad hoc. L'impatto dei tagli lineari

## Esenzioni addio: aumenti possibili su Onlus ed ex coniugi

Con l'inizio del nuovo anno, i contratti che riguardano il trasferimento di beni immobili a titolo oneroso (non imponibile a Iva) saranno favoriti da una lieve diminuzione delle imposte.

Un netto aumento del carico fiscale scatterà, invece, in tutte le ipotesi in cui oggi è prevista una tassazione agevolata: l'articolo 10, comma 4, del decreto legislativo 23/2011, dispone infatti la soppressione di «tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali» relative ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso.

Gli acquisti delle Onlus

Il problema sollevato da questa norma è quello di individuare i concetti di «esenzione» e di «agevolazione».

È difficile, ad esempio, non considerare come agevolato il trattamento oggi previsto per gli acquisti immobiliari delle Onlus, che pagano l'imposta di registro fissa e che, dal 1° gennaio 2014, dovrebbero invece pagare il 9 per cento.

Gli immobili di pregio

Lo stesso ragionamento si può ripetere per i trasferimenti che riguardano immobili di pregio storico e artistico e che oggi sono tassati con l'aliquota del 3 per cento di imposta di registro (oltre al 3 per cento per imposta ipotecaria e catastale). Dal 1° gennaio prossimo dovrebbero essere soggetti all'aliquota di registro elevata al 9 per cento (con il sollievo - parziale - che le imposte ipotecaria e catastale passeranno alla misura fissa di 100 euro).

Separazioni e divorzi

Si pensi, inoltre, al caso dei trasferimenti patrimoniali nell'ambito di un procedi-

mento di separazione e di divorzio.

L'articolo 19 della legge 74 del 6 marzo 1987, sancì l'esenzione completa da ogni tributo per questo tipo di attività. La Corte costituzionale, con la sentenza 154 del 10 maggio 1999, estese questa previsione anche ai procedimenti di separazione coniugale, ritenendo illegittima la disparità di trattamento che invece si verificava tra il caso dello scioglimento del matrimonio e il caso della separazione dei coniugi.

Ebbene, dal 1° gennaio 2014, dovrebbe accadere che da un regime di completo esonero da tassazione si dovrebbe passare (ipotizzando un valore imponibile di 100mila euro) a un carico fiscale di: 9.100 euro (9.000 + 50 + 50) in caso di compravendita per la quale non si applica l'agevolazione «prima casa»; oppure: 3.100 euro (3.000 + 50 + 50) se è richiesta l'agevolazione «prima casa».

Gli immobili ai fondi

È problematico anche il tema degli apporti di immobili a favore di fondi immobiliari: attualmente, si tratta di atti che sono soggetti all'imposta di registro fissa, perché esclusi dall'obbligo di registrazione (articolo 9, del Dl 351/2001).

Se questa disposizione non è da considerare come un'agevolazione, ma come il regime «proprio» di questi atti, la loro tassazione rimarrà pressoché identica (ci sarebbe da considerare infatti il solo piccolo aumento dell'imposta fissa da 168 a 200 euro).

L'orizzonte si farebbe fosco, invece, se si trattasse di una agevolazione, perché dal 1° gennaio 2014 la si dovrebbe considerare come cancellata.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'Ape. Nulli i contratti privi del documento che certifica i consumi

## Serve l'attestato energetico

Da quest'estate tutti i trasferimenti immobiliari, così come i contratti di locazione, devono essere corredati dall'attestato di prestazione energetica, l'Ape. La certificazione dei consumi degli immobili è tornata quindi ad essere obbligatoria, in caso di compravendite, cessioni, affitti, ecc. L'obiettivo è consentire ai cittadini di valutare gli immobili dal punto di vista energetico e confrontare edifici diversi.

Il ripristino è stato effettuato dal Dl 63/2013 che ha però anche ampliato il contenuto dell'attestato, oltre ad averne modificato il nome: l'Ape ha infatti preso il posto dell'Ace, che stava per attesta-

to di certificazione energetica.

Il nuovo attestato ha però anche un contenuto più ampio rispetto al vecchio Ace: non si limita infatti a descrivere l'effettivo rendimento energetico dell'immobile, ma indica anche gli interventi migliorativi, proponendo i lavori più significativi ed economicamente convenienti.

La Guida+ sulla Nuova certificazione energetica fornisce tutte le informazioni relative all'attestato e rappresenta uno strumento utile per proprietari di immobili che stanno acquistando o vendendo casa, imprese e professionisti: ripercorre l'evoluzione della normativa italiana, spiega i con-

tenuti dell'attestato, indica quali sono i professionisti cui rivolgersi, illustra le regole e le scadenze per la qualificazione degli edifici pubblici e i casi in cui il possesso dell'attestato è necessario per godere della detrazione fiscale del 65%. Particolare attenzione è dedicata al ripristino dell'obbligatorietà e alle conseguenze dell'eventuale mancata allegazione dell'Ape.

Le domande e risposte permettono agli esperti di risolvere casi concreti, mentre la documentazione contiene il testo annotato del Dlgs 192/2005, aggiornato con le modifiche introdotte dal Dl 63.

LA GUIDA +

[www.ilssole24ore.com/guidapiu](http://www.ilssole24ore.com/guidapiu)

L'approfondimento online

L'obbligo riguarda tutti i trasferimenti

Negli otto capitoli della Guida+, il quadro completo delle norme in vigore, i requisiti da rispettare per svolgere la professione di certificatore, le regole per la qualificazione energetica degli edifici pubblici e le nuove disposizioni sull'obbligatorietà dell'attestato per tutti i trasferimenti immobiliari



Prezzo: 7 euro

### E-COMMERCE E BUSINESS ON LINE

L'innovazione digitale nei modelli di business

MILANO, DAL 7 MARZO 2014  
4ª EDIZIONE

MASTER DI SPECIALIZZAZIONE  
8 WEEKEND NON CONSECUTIVI

Programma e Scheda d'iscrizione  
[WWW.FORMAZIONE.ILSOLE24ORE.COM](http://WWW.FORMAZIONE.ILSOLE24ORE.COM)

Seguici su  
f in t

Servizio Clienti  
Tel. 02 5660.1887 - Fax 02 7004.8601  
info@formazione.ilssole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi  
Milano - via Monte Rosa, 91  
Roma - piazza dell'Indipendenza, 231/c  
ORGANIZZAZIONE CON SISTEMA QUALITÀ CERTIFICATO ISO 9001:2008