

Guide-1/Comprare casa

Imposte a confronto

Come cambia la tassazione sulle compravendite di immobili dal 1° gennaio 2014, valore imponibile 100mila euro

	OGGI	1° GENNAIO 2014		OGGI	1° GENNAIO 2014		OGGI	1° GENNAIO 2014		OGGI	1° GENNAIO 2014
"Prima casa" (vende un privato o un'impresa con contratto esente da Iva)	Registro	3% = 3.000	2% = 2.000	"Prima casa" (vende un'impresa con contratto imponibile a Iva)	Iva	4% = 4.000	4% = 4.000	Trasferimento di fabbricato di pregio storico - artistico (vende un privato) (si ipotizza che non si tratti della "prima casa" per l'acquirente)	Registro	3% = 3.000	9% = 9.000
	Ipotecaria	168	50		Registro	168	200		Ipotecaria	2% = 2.000	50
	Catastale	168	50		Catastale	168	200		Catastale	1% = 1.000	50
Totale	3.336	2.100	Totale	4.504	4.600	Totale	6.000	9.100	Totale	2.336	9.100

FISCO

TASSE AL ROGITO, SI CAMBIA

In generale da gennaio calerà l'imposizione sui trasferimenti, ma scompariranno i regimi agevolati

di Angelo Busani

► Cambia in modo consistente dal 1° gennaio 2014 la tassazione dei contratti che hanno per oggetto il trasferimento a titolo oneroso di beni immobili, per effetto della presa di vigore dell'articolo 10 Dlgs 23/2011 (la legge istitutiva dell'Imu "propria") e l'articolo 26 del decreto legge istruttoria (il dl 104/2013, convertito in legge 128/2013).

Anzitutto, si abbasserà l'imposta di registro per l'acquisto della "prima casa" dal 3 al 2 per cento (con un minimo di mille euro); cambieranno altresì i requisiti "di lusso" in presenza dei quali questa agevolazione non è concessa (oggi si guarda

alle norme contenute in un decreto ministeriale del 1969; dal 1° gennaio prossimo invece saranno considerate "di lusso", e quindi non agevolabili, le unità immobiliari classificate in Catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9).

Ogni altro trasferimento immobiliare a titolo oneroso verrà invece tassato con l'aliquota del 9 per cento (oggi si spazia dal 3 al 15 per cento, a seconda dei casi), anche qui con un minimo di mille euro; faranno eccezione i conferimenti di immobili strumentali in società che siano fuori campo Iva, che rimarranno soggetti all'odierna aliquota del 4 per cento.

Inoltre, in tutti i casi in cui si applicheranno le nuove aliquote del 9 e del 2 per cento: a) le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute nella nuova misura fissa di 50 euro cadauna (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); b) si avrà esenzione completa dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Se tutto quanto precede comporta, in li-

nea di massima, un decremento della tassazione, un netto aumento del carico fiscale si avrà invece in tutte le ipotesi in cui oggi sia disposta una tassazione agevolata: con una misura di "taglio lineare", infatti, l'articolo 10, comma 4, Dlgs 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.

Ad esempio, dovrebbe essere considera-

L'imposta di registro per la prima casa passerà dal 3% al 2%, con imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di 50 euro cadauna

to come "agevolato" il trattamento oggi previsto per gli acquisti immobiliari delle Onlus le quali pagano l'imposta di registro fissa e che, dal 1° gennaio 2014, dovrebbero invece pagare il 9 per cento; identicamente, 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° genna-

io prossimo dovrebbero essere soggetti all'aliquota di registro elevata al 9 per cento (con il parziale sollievo che le imposte ipotecaria e catastale degraderanno però alla complessiva misura fissa di cento euro). Si pensi, inoltre, al caso dei trasferimenti patrimoniali nell'ambito di un procedimento di separazione e di divorzio. L'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, sancì l'esenzione completa da ogni tributo per questo tipo di attività; la Corte Costituzionale, con sentenza n. 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:

a) $9.000 + 50 + 50 = 9.100$ euro in caso di compravendita per la quale non si applica l'agevolazione "prima casa"; oppure:
b) $3.000 + 50 + 50 = 3.100$ se sia richiesta l'agevolazione "prima casa".

I CASI PRATICI

VENDITE «MINORI» SVANTAGGIATE

► Dal 1° gennaio 2014 la tassazione dei contratti che hanno per oggetto il trasferimento a titolo oneroso di beni immobili cambierà anche con riferimento ad aspetti minori rispetto all'introduzione delle due nuove aliquote del 9 e del 2% o di imposta di registro (quest'ultima per la "prima casa"; l'altra invece per ogni trasferimento immobiliare diverso dalla "prima casa", vedi articolo a lato), sostituite di quasi tutte quelle esistenti (oggi infatti si spazia dal 3 al 15%, passando attraverso il 4, il 7 e l'8 per cento).

In corrispondenza di queste due nuove aliquote:

a) entrerà in vigore un inedito floor (livello base) per l'imposta di registro, pari a mille euro (nel senso che, se con l'applicazione dell'aliquota proporzionale si ottiene un importo inferiore a mille, per registrare si dovrà corrispondere comunque la stessa cifra); attualmente, invece, l'importo minimo è di 168 euro;
b) le imposte ipotecaria e catastale degraderanno alla nuova, e pure inedita, misura fissa di 50 euro cadauna;
c) si avrà esenzione completa dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Il nuovo importo minimo dell'imposta di registro penalizzerà pertanto le transazioni di minor valore e, quindi, quelle meno indicate per essere penalizzate. Se oggi infatti si vende ad esempio un posto auto per 4mila euro (e non si applica l'agevolazione "prima casa"), si ottiene un carico complessivo di euro $280 + 168 + 168 = 616$ euro; mentre, dal 1° gennaio 2014, la stessa fattispecie avrà la seguente tassazione: 1.000 euro per imposta di registro, 50 euro per imposta ipotecaria e 50 euro per imposta catastale, per totali euro 1.100. Se si ipotizza, invece, che questo posto auto sia una pertinenza della "prima casa", alla odierna tassazione, che si opera con complessivi $168 + 168 + 168 = 504$ euro, si contrappone una futura tassazione di complessivi euro $1.000 + 50 + 50 = 1.100$ euro.

A parziale "compensazione" verranno azzerate l'imposta di bollo, le tasse ipote-

carie e i tributi speciali catastali. Per capire l'incidenza di questi balzelli, ci si deve avvalere di qualche esempio.

Ipotizzando la vendita di un appartamento con base imponibile di 100mila euro, oggi si sconta la seguente tassazione (si ipotizza che non si applichi 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.

Se operiamo, invece, la tassazione della medesima fattispecie al 1° gennaio 2014, ne abbiamo il seguente scenario: 9% per imposta di registro (9mila euro); 50 euro per imposta ipotecaria; 50 euro per imposta catastale. Totale: 9.100 euro (essendovi l'esenzione per imposta

Il livello minimo di importo fissato a mille euro per il registro penalizza i trasferimenti con un valore più basso

di bollo e tassa ipotecaria).

Passando alla tassazione di una compravendita con l'agevolazione "prima casa", sempre con il medesimo valore imponibile, oggi abbiamo la seguente tassazione: 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 ipotecaria (per la trascrizione); e 55 euro per imposta ipotecaria (per la voltura catastale). Totale: 3.656 euro.

Se operiamo invece la tassazione della medesima fattispecie al 1° gennaio 2014, ne abbiamo il seguente scenario: 2% per imposta di registro (2mila euro); 50 euro per imposta ipotecaria; 50 euro per imposta catastale. Totale: 2.100 euro (essendovi l'esenzione per imposta di bollo e tassa ipotecaria). - A. Bu.

INTERIMMOBILI, FEEL AT HOME.

Interimmobili S.r.l. è una società di servizi immobiliari tra le più complete del settore, che opera in tutta Italia su immobili a destinazione residenziale, commerciale e del terziario.

Scopri il prestigioso progetto urbanistico Parco Vittoria a Milano, vai sul sito www.parcovittoriamilano.it.

Interimmobili: abitare il presente, costruire il futuro.

NEAR TO EXPO 2015

PROGETTO PORTELLO FieraMilanoCity

www.interimmobili.it

Roma Piazza Ungheria, 6 • Milano Galleria San Babila, 4/B • Torino C.so Matteotti, 32/A
• Genova Piazza de Ferrari, 4 • Firenze Via Por Santa Maria, 8

Gruppo Vittoria Assicurazioni s.p.a

ITALIAN REAL ESTATE

Parco Vittoria
vivere al futuro
www.parcovittoriamilano.it

REAL ITALIAN STYLE