

GLI IMMOBILI

LE DONAZIONI

LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI

Organizzazioni non lucrative di utilità sociale

# Imposta di registro al 9% sugli acquisti immobiliari

## Ipotecaria e catastale ora si pagano in misura fissa

Angelo Busani

Dal 1° gennaio 2014 è entrata in vigore una consistente riforma dell'imposta di registro, disposta dall'articolo 10 del Dlgs 23/2011 e dall'articolo 26 del Dl 104/2013. Di regola, questa normativa ha comportato un affievolimento del carico impositivo, ma, in numerosi casi "particolari" che, prima della riforma, erano osservati con un occhio di riguardo dal legislatore, si devono fare i conti, dal 1° gennaio 2014, con un aumento della tassazione, anche notevole, a causa sia dell'introduzione dell'aliquota ordinaria del 9 per cento (in luogo di tutte le precedenti, meno elevate aliquote) sia dell'esplicita affermazione (articolo 10, comma 4, del Dlgs 23/2010) secondo la quale «sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali».

Gli acquisti immobiliari delle Onlus, in particolare, escono malconci da questa riforma: fino al 31 dicembre scorso, infatti, questi acquisti trovavano favore nella legge di Registro (che disponeva l'applicazione della sola misura fissa di 168 euro) e un trattamento "ordinario" quanto alle imposte ipotecaria e catastale (cioè un'aliquota complessiva del 3 per cento, da calcolare sul valore venale del bene oggetto di acquisto). Con la riforma, invece, questi acquisti (se

non imponibili a Iva) sono tassati con l'aliquota del 9 per cento e con le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro cadauna. Ad esempio, ipotizzando un immobile di 300mila euro, fino al 31 dicembre la Onlus pagava 9.336 euro, mentre oggi deve pagarne 27.100.

**L'AGGRAVIO**

La disciplina precedente prevedeva per il registro l'importo di 168 euro e un regime «ordinario» per le ipotecarie e catastali

**I TRASFERIMENTI**

Le nuove norme agevolano i passaggi a titolo gratuito effettuati con finalità di riorganizzazione all'interno degli enti

Fa peraltro da contraltare a questi effetti negativi il favorevole disposto dell'articolo 1, comma 737, della legge di Stabilità per il 2014, per il quale, dal 1° gennaio 2014, agli atti aventi ad oggetto trasferimenti gratuiti di beni di qualsiasi natura, effettuati nell'ambito di operazioni di riorganizzazione tra enti appartenenti per legge, regolamento o statuto alla medesima struttura organizzativa politica, sindacale,

di categoria, religiosa, assistenziale o culturale, si applicano, se dovute, le imposte di Registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Difficile, peraltro, l'interpretazione di questa norma, poiché essa presuppone almeno l'individuazione del concetto di "trasferimento gratuito" di natura "riorganizzativa": dovrebbero comunque rientrarvi gli apporti ad associazioni e a fondazioni che già non siano beneficiari dall'articolo 3 del Dlgs 346/1990 (il Testo unico dell'imposta di successione e donazione), per il quale non sono soggetti all'imposta in questione:

- a) i trasferimenti gratuiti a favore di fondazioni o associazioni legalmente riconosciute, che hanno come scopo esclusivo l'assistenza, lo studio, la ricerca scientifica, l'educazione, l'istruzione o altre finalità di pubblica utilità, nonché quelli a favore delle Onlus;
- b) i trasferimenti gratuiti a favore di fondazioni o associazioni legalmente riconosciute, diversi da quelli sopra indicati, se sono stati disposti per le medesime finalità;
- c) i trasferimenti gratuiti a favore di movimenti e partiti politici.

Invece non vi sono variazioni, se non lievisime, per gli atti costitutivi e modificativi di taluni enti non profit.

Ai sensi dell'articolo 11-bis, della Tariffa, parte prima allegata al Dpr 131/1986 (il Testo unico dell'imposta di registro), gli atti costitutivi delle Onlus scontano l'imposta di Registro fissa (che, con il 1° gennaio 2014, è leggermente aumentata, passando da euro 168 a euro 200).

Inoltre, ai sensi dell'articolo 8, comma 1, della legge 266 dell'11 agosto 1991 (la legge quadro sul volontariato), gli atti costitutivi delle organizzazioni di volontariato costituite esclusivamente per fini di solidarietà, e quelli connessi allo svolgimento delle loro attività sono esenti dall'imposta di bollo e dall'imposta di Registro (il beneficio è subordinato all'iscrizione nei registri del volontariato). Questa disciplina, maggiormente favorevole, prevale su quella altrimenti applicabile per il fatto che gli enti di volontariato (articolo 10, comma 8, Dlgs 4 dicembre 1997, n. 460) sono «in ogni caso considerati Onlus».

Anche le organizzazioni non governative (Ong) sono «in ogni caso considerate Onlus» se «riconosciute idonee ai sensi della legge 26 febbraio 1987, n. 49» (articolo 10, comma 8, Dlgs 4 dicembre 1997, n. 460). Pertanto, anche alle Ong si applica la disciplina sopra disposta per le Onlus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IMU

# Adempimento in tre rate e solo in via telematica

Luigi Lovecchio

Importanti novità Imu per gli enti non commerciali nella legge di Stabilità 2014 (legge 147/2013). In particolare si dispone che la dichiarazione relativa al 2013 sia presentata unitamente a quella relativa al 2014, nel termine e con il modello che saranno approvati con un decreto delle Finanze. Si prevede inoltre che, a regime, il pagamento del tributo comunale debba avvenire in tre rate: le prime due - pari ciascuna al 50% dell'imposta dovuta per l'anno precedente - da versare entro i termini ordinari e la terza, relativa al conguaglio dell'imposta, entro la scadenza della prima rata di acconto dell'anno successivo. È infine prescritto che la dichiarazione sia presentata solo in via telematica e il versamento venga eseguito unicamente con il modello F24.

**L'esenzione**

Fino a tutto il 2012, l'esenzione Imu (articolo 7, lett. i, Dlgs 504/1992) spettava a condizione che l'immobile, posseduto e utilizzato dall'ente, fosse esclusivamente destinato alle attività ivi indicate (assistenziali, ricreative, eccetera), svolte con modalità non commerciali. Lo svolgimento, anche in via marginale, di attività diverse da queste determinava la perdita dell'esenzione per l'intero anno. Per attività esercitate

con modalità non commerciali, si intendono quelle svolte gratuitamente o dietro il pagamento di corrispettivi simbolici (dm Finanze 200/2012).

A partire dal 2013 tra le destinazioni d'uso agevolate è stata introdotta la ricerca scientifica (Dl 102/2013). Inoltre, in presenza di utilizzi promiscui dell'immobile, (attività istituzionale e attività commerciale) è possibile scorporare la rendita catastale in modo da conservare l'esenzione per la parte di bene adibita agli scopi istituzionali. I criteri con i quali procedere alla scorporo sono stabiliti nel Dm 200/2012: a) la superficie dell'immobile attribuibile all'una o all'altra porzione di bene; b) oppure il numero delle persone che fruiscono delle attività commerciali e di quelle istituzionali. Per entrambi i criteri, la quota di rendita così ottenuta deve essere rapportata ai giorni in cui si sono svolte le due tipologie di attività. Si tratta dunque di regole complesse che potrebbero richiedere conteggi a conguaglio dell'anno, da eseguirsi dopo la scadenza dell'ultima rata ordinaria del 16 dicembre. Si comprende quindi la ragione dell'introduzione delle tre rate per i soli enti non commerciali, con la terza rata di conguaglio da versarsi entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento. Considerata la ratio della novella, dovrebbe

ritenersi che la stessa trovi applicazione già per l'Imu relativa al 2013.

**La presentazione**

I criteri utilizzati per scorporare la rendita catastale, in presenza di utilizzi promiscui, devono essere indicati nella dichiarazione annuale dell'Imu. A tale scopo, è stabilito che le Finanze debbano approvare un modello apposito e indicare, nel medesimo decreto di approvazione, il termine per la presentazione del modulo. Ad oggi, il suddetto decreto non è stato ancora emanato. Alla luce del ritardo accumulatosi, la legge di Stabilità 2014 ha previsto pertanto che gli enti presenteranno la dichiarazione 2012 entro la medesima scadenza di quella del 2013.

La dichiarazione dovrà essere presentata unicamente in via telematica. Si è infine stabilito che il pagamento del tributo locale sarà effettuato al netto degli eventuali crediti Imu scaturenti dalle dichiarazioni Imu trasmesse a partire dal 1° gennaio 2014. Si consente così all'ente l'immediata compensazione dei crediti che dovessero derivare dall'applicazione, a consuntivo, della disciplina dello scorporo della rendita, in presenza di utilizzi promiscui.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DOMANDE E RISPOSTE

a cura di Luigi Lovecchio

**1 Un decreto sul termine**

**Quali termini e modalità per la presentazione della dichiarazione Imu degli enti non commerciali?**

Va presentata esclusivamente in via telematica, utilizzando il modello approvato specificamente dal ministero delle Finanze. Nel decreto di approvazione, allo stato non ancora emanato, sarà inoltre stabilito il termine di presentazione. La legge di Stabilità 2014 ha disposto che la dichiarazione Imu 2012 sarà presentata entro la medesima scadenza della dichiarazione 2013.

**2 Conguaglio necessario**

**Quali sono le modalità per il versamento dell'Imu degli immobili degli enti non commerciali?**

L'Imu si versa in tre rate. Le prime due, alle scadenze ordinarie del 16 giugno e del 16 dicembre, pari ciascuna alla metà dell'imposta dovuta nell'anno precedente. La terza rata - determinata a consuntivo a conguaglio dell'anno - si paga entro il 16 giugno dell'anno successivo. Lo scopo è consentire l'esatto conteggio in presenza di immobili parzialmente esenti, in quanto destinati anche ad attività commerciali.

TV A CURA DI LUIGI PAINI

L'uomo, la bestia e la virtù

**RAI 5 | 21.15**  
Dal Teatro Nicolini di Firenze: Carlo Cecchi (nella foto) interpreta il dramma di Luigi Pirandello



**DA NON PERDERE**  
**RAITRE | 21.05**  
- Presa diretta.  
Il metodo Stamina: Riccardo Iacona presenta la prima inchiesta televisiva sulla discussa "terapia" a base di cellule staminali, messa a punto dal professor Davide Vannoni, che promette di curare svariate gravi malattie.

le memorie di questa antichissima istituzione.  
**RAITRE | 23.00**  
- **Vittorio, Capitano Pistone... e tutti gli altri.**  
Quando in casa c'è un malato di Alzheimer: il documentario di Mara Consoli racconta il doloroso percorso affrontato da tante famiglie.

**PREMIUM CINEMA | 21.15**  
- **Gran Torino,**  
di Clint Eastwood, con Clint Eastwood, Usa 2008 (116'). C'era una volta l'America: il vecchio, testardo Clint non ha mai smesso di credere nei valori che hanno fatto grandi gli Stati Uniti. Che film!

**SPETTACOLO**  
**SKY CULT HD | 21.00**  
- **Tutto su mia madre,**  
di Pedro Almodovar, con Cecilia Roth, Marisa Paredes, Spagna 1999 (100'). Premio per la regia a Cannes e Oscar per il miglior film straniero. Oslé!

**SKY ARTE | 22.10**  
- **Robert Capa - In amore e in guerra.**  
Una vita sempre in prima linea: gli scatti del celebre fotografo di origine ungherese (1913-1954) restano tra i documenti più significativi della storia del secolo scorso.

**RAIUNO | 21.10**  
- **Gli anni spezzati - il giudice.**  
Anni di piombo: prima parte del film per la tv diretto da Graziano Diana, che ricostruisce la vicenda del procuratore Mario Sossi, sequestrato dalle Brigate rosse nell'aprile del 1974 a Genova. Fra gli interpreti Alessandro Preziosi, Ennio Fantastichini e Stefania Rocca.

**ATTUALITÀ**  
**RAITRE | 20.15**  
- **Sconosciuti.**  
Appuntamento quotidiano dedicato alle persone che, di solito, non vanno in tv: un "censimento televisivo" dell'Italia, uno specchio in cui ogni spettatore può riconoscere una parte di sé e della propria famiglia.

**ITALIA 1 | 21.10**  
- **Zelig.**  
Giovani cabarettisti alla ribalta: nuovo appuntamento con lo show presentato da Daniele Paniate e Katia Follesa.

**BBC KNOWLEDGE | 21.00**  
- **Diario di guerra di una top model.**  
Ritorno in Somalia per la top model Samira Hashi: attualmente è uno dei posti più pericolosi al mondo, ma è anche la sua terra di origine.

**RAIMOVIE | 21.15**  
- **Meglio morto che vivo,**  
di Robert Sparr, con Vincent Price, Usa 1968 (101'). Passati quasi due decenni in gabbia, il pistolero Cain ha ora davanti a sé una nuova vita: dovrà esibirsi in uno spettacolo itinerante. Ma c'è chi non lo ha dimenticato...

**HISTORY | 21.00**  
- **Vaticano: oltre la soglia.**  
Dietro le mura dello Stato più piccolo, e per molti versi misterioso, del mondo: le telecamere entrano negli Archivi segreti, nelle stanze e nelle biblioteche che custodiscono

**STUDIO UNIVERSAL | 21.20**  
- **Sogni proibiti,**  
di Norman Z. McLeod, con Danny Kaye, Virginia Mayo, Usa 1947 (110'). Avete apprezzato «I sogni segreti di Walter Mitty» al cinema? Questa è la prima versione delle sue tragomiche peripezie...

RADIO 24

13 gennaio 2012, Costa Concordia

9.05 | **Mix 24**  
A due anni dal disastro Giovanni Minoli (foto) ospita Silvio Bartolotti, ad della Nuova Micoperi, società che ha lavorato al raddrizzamento della nave



**6.15 | America 24**  
di Mario Platero

**6.30 | 24 mattino - L'Italia si desta**  
di Alessandro Milan

**7.00 | Gr 24**

**7.20 | In primo piano**

**9.05 | Mix 24**  
di Giovanni Minoli con Pietrangelo Buttafuoco e Mario Sechi

**9.05 | La notizia in 3d**

**9.30 | Cosa bolle in pentola?**

**9.45 | Dov'era il canone ieri sera?**

**10.05 | La storia: Galeazzo Ciano**

**11.05 | Cuore e denari**  
di Nicoletta Carbone e Debora Rosciani

**12.30 | Melog, cronache meridiane**  
di Gianluca Nicoletti

**13.00 | Effetto giorno, le notizie in 60 minuti**  
di Simone Spetia

**13.45 | America 24 di Mario Platero**

**14.05 | Tutti convocati**  
di Carlo Genta e Pierluigi Pardo

**6.30 24 mattino**  
**LE INTOCCABILI PENSIONI D'ORO**  
Il buongiorno è affidato alla voce di Alessandro Milan. Dopo la rassegna stampa ogni tra gli ospiti Giorgia Meloni (foto), capogruppo Fratelli d'Italia alla Camera

**13.30 Effetto giorno: le notizie in 60 minuti**  
**I FATTI MENTRE ACCADONO**  
La cronaca, l'attualità e la politica commentata da Simone Spetia (foto) e i suoi ospiti con un occhio rivolto alle testate online d'Europa e del mondo. Tutto in 60 minuti

**15.20 | Sound check**  
di Gegè Telesforo

**16.05 | Voi siete qui**  
di Matteo Caccia

**16.30 | La versione di Oscar**  
di Oscar Giannone

**17.05 | Focus economia**  
La giornata economico finanziaria

**18.30 | La zanzara**  
In volo sull'attualità

**20.55 | Smart city**  
di Maurizio Melis

**21.00 | Effetto notte, le notizie in 60 minuti**  
di Roberta Giordano

**22.05 | Focus economia R**

**23.05 | Mix 24 R**

**GR 24:** all'ora  
**STRADE IN DIRETTA:** ai 15' e ai 45'  
**BORSE IN DIRETTA:** alla mezz'ora

**14.05 Tutti convocati**  
**LO SPORT QUOTIDIANO**  
Risultati, polemiche, indiscrezioni, classifiche e spogliatoio: ogni giorno Carlo Genta e Pierluigi Pardo (nella foto) ospitano gli ascoltatori e i diretti protagonisti

**18.30 La zanzara**  
**NESSUNA BANALITÀ, SOLO LE VOSTRE OPINIONI**  
Ogni giorno con Giuseppe Cruciani (nella foto) e David Parenzo l'attualità è senza tabù e senza censure. Per ospiti e ascoltatori il primo comandamento è parlare chiaro

**21.00 | Effetto notte, le notizie in 60 minuti**  
di Roberta Giordano

**22.05 | Focus economia R**

**23.05 | Mix 24 R**

**GR 24:** all'ora  
**STRADE IN DIRETTA:** ai 15' e ai 45'  
**BORSE IN DIRETTA:** alla mezz'ora

IL TEMPO DATI A CURA DI ilMeteo.it

www.ilssole24ore.com/meteo

Oggi  
min Bolzano -11 - max Palermo 17

**Nord:** Nuvolosità in aumento nel corso della giornata con pioggia via via più diffusa e più consistente da Ovest verso Est. Maltempo sulla Liguria orientale in nottata. Neve a 700/1000 m.

**Centro:** Tempo ancora in gran parte stabile ma con tendenza ad aumento di nubi su Nord Toscana e Nord Appennino e anche a locali piogge in serata. Più nubi la sera anche su centro-nord Sardegna.

**Sud e isole:** Prevalenti condizioni di tempo buono con cielo poco o parzialmente nuvoloso salvo addensamenti e qualche piovosco sui settori ionici di Calabria e Sicilia, qui anche nelle zone interne.

Domani  
min Bolzano 2 - max Messina 15

**Nord:** Molte nubi sulle aree centro-orientali con piogge diffuse, localmente forti sul Friuli, e locali nevicate sopra i 500/700 m sulle Alpi. Meglio sul Piemonte con nubi ma fenomeni deboli.

**Centro:** Nubi e piogge inizialmente sulle regioni tirreniche poi in estensione a gran parte delle aree peninsulari. Localmente anche forti. Va meglio sulla Sardegna e sul medio Adriatico.

**Sud e isole:** Nubi in aumento ovunque con piogge su Campania e Sicilia poi, entro sera, piogge sparse su tutti i settori, anche forti su Campania e sul centro-ovest Sicilia. Neve oltre 1500 m.

Temperature

Italia	OGGI	DOMANI	Bratislava	-3 5	1 5	Praga	4 2	1 4
Ancona	7 11	10 11	Bruxelles	2 8	2 6	Stoccolma	12 6	9 5
Bari	12 15	9 15	Bucarest	-3 5	-4 5	Tirana	7 15	6 15
Bologna	7 9	8 11	Budapest	-2 6	-2 7	Vienna	-3 3	1 2
Cagliari	10 16	11 14	Copenaghen	-1 0	0 2	Zurigo	1 4	4 5
Firenze	5 12	10 11	Dublnno	3 6	0 4	<b>Mondo</b>		
Genova	8 11	8 11	Francoforte	-1 4	-4 5	Casablanca	12 16	11 16
Milano	6 7	5 6	Ginevra	2 8	4 6	Hong Kong	10 20	8 17
Napoli	9 16	8 12	Madrid	-15 12	-13 10	Il Cairo	8 22	8 22
Palermo	10 17	10 13	Istanbul	3 10	-1 11	Johannesburg	20 27	15 19
Roma	6 15	7 12	Kiev	-2 0	-9 3	Los Angeles	8 18	7 19
Torino	4 5	4 6	Lisbona	7 13	11 14	New Delhi	10 18	11 18
Venezia	7 9	8 10	Londra	4 8	4 6	New York	-3 7	5 11
<b>Europa</b>			Lubiana	6 9	7 8	Rio De Janeiro	25 32	26 33
Amsterdam	1 8	2 6	Madrid	6 9	3 8	Singapore	24 29	24 28
Atene	10 15	8 17	Mosca	-11 6	-12 11	Sydney	18 24	19 27
Belgrado	-2 8	0 11	Oslo	-11 9	-10 7	Tel Aviv	10 20	11 20
Berlino	-1 3	1 2	Parigi	6 9	4 6	Tokyo	-2 4	-2 3

Legend: Sole, Poco Nuv., Coperto, Nuvoloso, Pioviggia, Temporali, Grandine, Neve, Nebbia, Calmo, Mossa, Agitato

come **RISTRUTTURARE** la casa

Consigli, materiali e soluzioni per ripensare la tua casa

Nuovo, in edicola a 3,50 euro

GRUPPO 24 ORE