

Le slide

1 LO SCENARIO

Art. 10 Dlgs 23/11, art. 26 Dl 104/13 e legge 147/13

- Riforma della tassazione con imposta di registro dei trasferimenti immobiliari
- Qualche riflesso per gli atti di trasferimento immobiliare in campo Iva
- Le imposte fisse (registro, ipotecaria, catastale) stabilite in 50 o in 200 euro
- Taglio lineare a tutte le agevolazioni
- Non cambia il prezzo valore
- Non cambia il credito d'imposta
- Non cambia (se non minimamente) la successione ereditaria e le donazioni

2 ACQUISTO DELLA PRIMA CASA /1

- Imposta di registro = 2% (sul valore catastale), minimo 1.000 euro
- Imposta ipotecaria = 50 euro
- Imposta catastale = 50 euro

- Iva = 4%
- Imposta di registro = 200 euro
- Imposta ipotecaria = 200 euro
- Imposta catastale = 200 euro

3 ACQUISTO DELLA PRIMA CASA /2

Presupposto oggettivo:

- **Imposta di registro**
Abitazione non A/1, A/8, A/9

- **Iva**
Abitazione non di lusso (Dm 2 agosto 1969)

4 COMPRAVENDITA DI ABITAZIONE DIVERSA DALLA «PRIMA CASA»

- Imposta di registro = 9% (sul valore catastale), minimo 1.000 euro
- Imposta ipotecaria = 50 euro
- Imposta catastale = 50 euro

- Iva = 10%
- Imposta di registro = 200 euro
- Imposta ipotecaria = 200 euro
- Imposta catastale = 200 euro

Trasferimenti immobiliari. Dagli acquisti ai conferimenti, le novità in vigore dal 1° gennaio 2014

Riscritta l'imposta di registro

Angelo Busani



Ridotte le aliquote, vengono eliminate le agevolazioni

Dal 1° gennaio 2014 è stata modificata in modo consistente la tassazione dei contratti che hanno per oggetto il trasferimento di beni immobili a titolo oneroso, per effetto della presa di vigore dell'articolo 10, Dlgs 23/2011 (la legge istitutiva dell'Imu "propria") e dell'articolo 26 del Dl Istruzione (Dl 104/2013, convertito in legge 128/2013).

Le nuove norme riguardano essenzialmente gli atti tassabili con l'imposta di registro proporzionale. Tuttavia, qualche modifica minore riguarda anche i trasferimenti imponibili a Iva. Infine, ogni qualvolta siano dovute le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale (e qui a prescindere dal fatto che si tratti di atti aventi a oggetto il trasferimento di beni immobili), queste imposte, dal 1° gennaio 2014, sono dovute nella misura fissa di 200 euro al posto del precedente importo di 168 euro.

Questa riforma della tassazione dei trasferimenti immobiliari, è stata disposta, come detto, dal Dlgs 23/2011. In quell'epoca - il decreto è datato 14 marzo 2011 - si pensava a un riordino complessivo della tassazione immobiliare (fondato sulla riforma del catasto, ancora inattuata). Pertanto, quando il decreto stabilì un completo stravolgimento della tassazione dei trasferimenti immobiliari e ne dispose l'entrata in vigore a oltre due anni e mezzo di distanza, nessuno credette che quella norma di qualche riga appena sarebbe mai entrata in vigore.

Venne infatti intuita solo come un mero spunto, suscettibile di ampia rivisitazione (anche per la minuziosità delle molteplici e specifiche situazioni da disciplinare) nel corso della sua programmata lunghissima vacanza.

Cosicché la norma è finita in un cassetto, nessuno vi ha dato credito e tutti se ne sono dimenticati: basti rammentare che le Entrate hanno elaborato a fine maggio 2013 una circolare esplicativa dell'intera imposta di registro (la 18/E) di oltre 230 pagine (e quindi senza precedenti quanto a corposità e ampiezza) che ora diventa carta straccia dopo appena qualche mese dalla sua elaborazione.

Quel cassetto è poi stato riaperto solo di recente e cioè dall'emissione del Dl Istruzione, che ha leggermente emendato l'articolo 10 Dlgs 23/2011. Nessuno, però, ha avuto l'accortezza di cancellare questa norma, dal momento che non era stato attuato quel disegno di complessivo riordino della tassazione immobiliare che ne era il fondamento. La sua entrata in vigore è stata inspiegabilmente considerata come un fatto ineluttabile, con la conseguenza che ci troviamo ora a che fare con una revisione profondissima del quadro normativo precedente guidata da un'unica logica: e cioè che non c'è alcuna logica che l'abbia guidata.

Prima casa e altri immobili

Focalizzando il ragionamento sull'imposta di registro, occorre anzitutto rilevare che l'aliquota per l'acquisto della "prima casa" si è abbassata dal 3 al 2% (ma con un minimo di 1.000 euro).

Sono cambiati, inoltre, i requisiti "di lusso" in presenza dei quali l'agevolazione "prima casa" non è applicabile: 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.

li - 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.

Va però precisato che le caratteristiche "di lusso" elencate nel Dm 2 agosto 1969 non sono state 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, un appartamento di categoria A/1 situato in un condominio non può più avere l'agevolazione "prima casa" se viene venduto con un atto tassabile con l'imposta proporzionale di registro, ma potrà avere il beneficio fiscale chi lo comprerà con un atto imponibile a Iva (a meno che l'appartamento sia di estensione superiore a 240 metri quadrati).

Ogni altro trasferimento di immobili (di qualsiasi tipologia) a titolo oneroso cui sia applicabile l'imposta di registro dal 1° gennaio 2014 viene invece tassato:

- di regola, con l'aliquota del 9% (prima si spaziava dal 3 all'8%, a seconda dei casi), anche qui con un minimo di 1.000 euro;

- con l'aliquota del 12% (sempre con 1.000 euro di minimo), se si tratta di terreni agricoli acquistati da soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli Iap (e cioè gli imprenditori agricoli a titolo principale) iscritti nella relativa gestione previdenziale (nel 2013 l'aliquota applicabile a questa fattispecie era del 15%, cui si aggiungeva il 3% per imposte ipotecaria e catastale);

- con le imposte fissa di registro e ipotecaria (nel loro nuovo importo di 200 euro per ciascuna), oltre all'1% di imposta catastale se si tratta di terreni agricoli acquistati da coltivatori diretti e Iap (che siano iscritti alla relativa gestione previdenziale) e dalle società "agricole"; in quest'ultimo caso si ha, in sostanza, una conferma della precedente tassazione, con il solo lieve aumento rappresentato dall'incremento delle imposte fisse da 168 a 200 euro.

Va evidenziato, poi, che in tutti i casi in cui si applicano queste nuove aliquote del 2, del 9 e del 12%:

- le imposte ipotecaria e catasta-

le sono dovute nella nuova misura fissa di 50 euro cadauna; al di fuori di questo ambito, tutte le imposte fisse di 168 euro vigenti fino al 31 dicembre 2013 (e quindi, l'imposta fissa di registro e ogni altra imposta fissa ipotecaria e catastale) sono state aumentate e oggi sono dovute nella nuova misura di 200 euro;

- si ha una completa esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie, che ordinariamente erano invece dovute nella misura di 320 euro complessivi (230 + 35 + 65).

Tutto questo insieme di novità comporta, in linea di massima, un decremento della tassazione applicabile. Peraltro, il nuovo importo minimo dell'imposta di registro (pari a 1.000 euro) penalizza inevitabilmente le transazioni di minor valore e, quindi, quelle meno indicate per subire un aggravio impositivo.

Ad esempio, se fino al 31 dicembre 2013 si vendeva un posto auto per il prezzo di 4 mila euro (e non si applicava l'agevolazione "prima casa"), si otteneva un carico complessivo di 936 euro (280 + 168 + 168 + 320) mentre, dal 1° gennaio 2014, la stessa fattispecie ha la seguente tassazione: 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.

La riforma cancella tante agevolazioni, ma non il "prezzo-valore", introdotto dall'articolo 1, comma 497, legge 266/2005. Secondo tale norma, in caso di contratto a titolo oneroso avente a oggetto il trasferimento di una abitazione a una persona fisica che non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione, la parte acquirente può richiedere che la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, sia costituita (non - come è di regola prescritto - dal valore del bene trasferito, ma) dal prodotto che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per gli applicabili coefficienti di aggiornamento, e quindi indipendentemente dal corrispettivo dichiarato nel contratto.

Non cambia nulla anche sotto il profilo del credito d'imposta. In base all'articolo 7, commi 1 e 2, legge 448/1998, è attribuito un credi-

to d'imposta al contribuente che acquisti con l'agevolazione "prima casa" un'altra casa di abitazione, entro un anno dalla cessione dell'abitazione per il cui acquisto abbia in passato ottenuto l'agevolazione "prima casa".

Il credito d'imposta è pari all'imposta di registro o all'Iva versata in relazione al precedente acquisto agevolato, fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva dovute per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione. Quindi, per effetto del credito d'imposta, anche il limite del minimo di 1.000 euro può essere assorbito.

Agevolazioni: la «stretta»

La riforma della tassazione dei trasferimenti immobiliari ha, di regola, comportato un affievolimento del carico impositivo. Viceversa, in numerosi casi particolari che prima erano osservati con "occhio di riguardo" dal legislatore, si deve fare i conti - dal 1° gennaio 2014 - con un aumento della tassazione, anche notevole, a causa:

- dell'accorciamento della catena delle aliquote (prima si spaziava dal 3 al 15%, passando attraverso il 4, il 7 e l'8%; ora abbiamo solo il 2, il 4, il 9 e il 12%);

- dell'esplicita affermazione (articolo 10, comma 4, Dlgs 23/2010) secondo la quale, «sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali» in relazione agli «atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento».

Tra l'altro, quest'ultima norma è di assai difficile interpretazione, perché presuppone di qualificare una determinata fattispecie in termini di «agevolazione», quando invece le singole fattispecie oggetto di tassazione diversa da quella ordinaria mal si prestano, proprio per la loro particolarità, a essere qualificate come situazioni "agevolate". Spesso infatti è più facile intendere il trattamento tributario di queste situazioni come la tassazione ordinaria del