



AUTO AZIENDALI
Prelievo ridotto per i dipendenti

► pagina 20

147

Il numero della legge di stabilità sulla Gu n. 302 del 27 dicembre

LEGGE DI STABILITÀ
Perdite su crediti, deducibilità più ampia

► pagina 20

LAVORO
Verifiche Inps con ok ministeriale

► pagina 21

PREVIDENZA
Salvaguardati, copertura solo fino a tutto il 2013

► pagina 21

Compravendite. Dal 1° gennaio nuove regole - Per il passaggio dell'impresa che comprende edifici il registro sale al 9% ma crolla l'ipo-catastale

Cessioni d'azienda, fisco light sugli immobili

Tassa fissa di 100 euro al posto dell'attuale prelievo del 3% sul valore dei beni trasferiti

Angelo Busani

Le cessioni d'azienda comprensive di immobili più convenienti dal 1° gennaio 2014. Se è vero, infatti, che il registro aumenterà dal 7 al 9%, scatterà un'imposta ipo-catastale fissa da 100 euro contro l'attuale che è pari al 3% del valore lordo degli immobili trasferiti insieme all'azienda. E quanto deriva dalla riforma della tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, disposta dall'articolo 10 del decreto legislativo 23/2011 e dall'articolo 26 del Dl 104/2013 (legge 128/2013).

Fino al 31 dicembre, la cessione di azienda comprensiva di immobili subisce la seguente tassazione:

- imposta di registro con l'aliquota del 7% sul valore degli immobili;
- imposta di registro con l'aliquota dello 0,5% sul valore dei crediti ceduti insieme all'azienda;
- imposta di registro con l'aliquota del 3% sul valore degli immobili facenti parte dell'azienda.

COSA NON CAMBIA

Il regime da applicare resta invariato per l'alienazione di attrezzature, crediti e avviamento

quota del 3% sul valore dell'azienda al netto del predetto valore di immobili e crediti; ■ imposta ipotecaria e catastale con la complessiva aliquota del 3% sul valore degli immobili facenti parte dell'azienda. Ipotizzando, quindi, la cessione di un'azienda per il complessivo prezzo di un milione, comprendente crediti del valore di 100mila euro, mobili e avviamento del valore di 300mila euro e fabbricati industriali del valore di 600mila euro, si ha questa tassazione: (100.000 x 0,5%) + (300.000 x 3%) + (600.000 x 7%) = 500 + 9.000 + 42.000 = 51.500.

Se poi in quest'azienda esistessero passività accollate all'acquirente, per 400mila euro (di modo che il prezzo di cessione scenderebbe a 600mila), bisognerebbe, al fine dell'applicazione delle varie aliquote, procedere preventivamente alla proporzionale ripartizione delle passività sul valore dei vari beni soggetti a immissione. Se ne avrebbe dunque che: ■ il credito di valore 100mila ha un'incidenza del 10% (100.000

su 1.000.000) sul totale dell'attivo, cosicché a detto valore di 100mila euro vanno attribuite passività per (400mila x 10%) 40mila euro, ottenendosi una base imponibile di (100mila - 40mila = 60mila) da tassare allo 0,5 per cento;

■ mobili e avviamento di valore 300mila hanno un'incidenza del 30% (300.000 su 1.000.000) sul totale dell'attivo, cosicché a detto valore di 300mila vanno attribuite passività per (400mila x 30% = 120mila), ottenendosi una base imponibile di (300mila - 120mila = 180mila) da tassare al 3 per cento;

■ i fabbricati industriali di valore 600mila hanno un'incidenza del 60% (600.000 su 1.000.000) sul totale dell'attivo, cosicché a detto valore di 600mila vanno attribuite passività per (400mila x 60% = 240mila), ottenendosi una base imponibile di (600mila - 240mila = 360mila) da tassare al 7 per cento.

Ne consegue un'imposizione complessiva di: (60.000 x 0,5%) + (180.000 x 3%) + (360.000 x 7%) = 300 + 5.400 + 25.200 = 30.900, importo cui va sommata l'imposta ipotecaria e catastale di 18.000 euro e cioè pari al 3% di 600.000 euro (ai fini di questa imposta, dal valore degli immobili non si possono scomputare le passività accollate al cessionario).

Nel 2014 queste regole in parte cambiano: ■ l'aliquota dell'imposta di registro sui fabbricati aumenta dal 7 al 9%;

■ un notevole cambiamento in senso favorevole ai contribuenti si avrà invece con riferimento alle imposte ipotecaria e catastale: infatti, se fino al prossimo 31 dicembre devono applicarsi con le rispettive aliquote del 2 e dell'1%, dal 1° gennaio 2014 scatta la previsione (articolo 10, comma 3, decreto 23/2011) secondo la quale i trasferimenti immobiliari a titolo oneroso per i quali si applica l'imposta di registro in misura proporzionale «sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquantamila». Quindi (come confermato dallo Studio tributario n. 1011-2013/T del Consiglio nazionale del notariato diffuso ieri) nell'esempio si pagheranno solo 100 euro in luogo di (600mila x 3%) 18.000 euro.



Il confronto

	FINO AL 31 DICEMBRE 2013	DAL 1° GENNAIO 2014
Imposta di registro sui crediti	(100.000 - 40.000) x 0,5% = 300 euro	Identica
Imposta di registro su mobili e avviamento	(300.000 - 120.000) x 3% = 5.400 euro	Identica
Imposta di registro sui fabbricati	(600.000 - 240.000) x 7% = 25.200 euro	(600.000 - 240.000) x 9% = 32.400 euro
Imposta ipotecaria sui fabbricati	600.000 x 2% = 12.000 euro	50 euro
Imposta catastale sui fabbricati	600.000 x 1% = 6.000 euro	50 euro
Totale	48.900	32.500

Le conseguenze della riforma. L'aumento per i non strumentali vale per nuove costituzioni e aumenti di capitale

Conferimenti ad aliquota maggiorata

La nuova aliquota "ordinaria" dell'imposta di registro (pari al 9%) si applica anche ai conferimenti di immobili non strumentali in società in sede di costituzione o di aumento del capitale sociale: queste operazioni sono contemplate infatti nell'articolo 4 della Tariffa parte prima allegata al Testo unico dell'imposta di registro (il Dpr 131/1986), il quale rimanda, per l'individuazione delle aliquote applicabili, all'articolo 1 della stessa Tariffa. A sua volta, questo articolo 1 indica appunto, dal 1° gennaio 2014, l'aliquota del 9 per cento.

La base imponibile rimarrà quella indicata dall'articolo 50 del Testo unico, vale a dire il «valore dei beni o diritti conferiti al netto delle passività e degli oneri accollati alle società», anche se esistono sentenze sfavorevoli al contribuente circa la possibilità di dedurre queste passività, motivate da un ritenuto abuso del diritto perpetrato dal contribuente stesso nell'apprestare

passività non giustificate se non dall'obiettivo del risparmio fiscale (in tal senso Cassazione 19 aprile 2013, n. 9541 e Ctr Piemonte, 12 febbraio 2010, n. 8; ma, in senso favorevole al contribuente, Ctr Lombardia, 20 aprile 2012, n. 45, e Ctr Emilia-Romagna, 26 gennaio 2011, n. 9).

Sipone però il tema delle imposte ipotecaria e catastale applicabili a queste operazioni societarie dal 1° gennaio prossimo in avanti. In effetti l'articolo 10, comma 3, Dlgs 23/2011, testualmente dispone l'abbattimento alla misura fissa di 50 euro per ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale dovute per «gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2» del medesimo articolo 10 (i quali rinnovano il predetto articolo 1 della Tariffa parte prima); e quindi si rende necessaria una riflessione circa l'applicabilità delle nuove imposte fisse di euro 50 ciascuna a tutte quelle ipotesi (come quella del conferimento di immobili in società, di cui all'articolo 4 della Tariffa) in cui l'articolo 1 della Tariffa è applicabile solo con la tecnica del rinvio.

Al riguardo, si potrebbe ipotizzare che il nuovo comma 3 dell'articolo 10, Dlgs n. 23/2011 preveda l'imposta ipo-catastale nella complessiva misura fissa di 100 euro solo per gli atti che siano diretta-

La normativa

01 | LA RIFORMA
L'articolo 10 del Dlgs n. 23/2011 intervenendo direttamente sull'articolo 1 della Tariffa parte prima allegata al Dpr n.131/1986 (Testo unico dell'imposta di registro), semplifica la tassazione degli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere. Il comma 1 dell'articolo 26 Dl n. 104/2013 interviene a modificare tale disciplina introducendo, in luogo dell'esenzione dalle imposte ipo-catastale, l'assoggettamento dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso a imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro

02 | L'IMPATTO
Complessivamente risulteranno agevolati, con il nuovo anno, gli atti di cessione di azienda che comprendano beni immobiliari. In questo caso infatti - e la cosa vale anche per gli aumenti di capitale - il prelievo ipo-catastale non sarà più parametrato al valore degli immobili (3%) ma in misura fissa di 100 euro. Importo molto più vantaggioso per il contribuente

LE INIZIATIVE

Online

LEGGE DI STABILITÀ

Testo e commenti sul sito web del Sole 24 Ore

La legge di stabilità è stata pubblicata sul «Gazzetta Ufficiale» n. 302 di ieri, 27 dicembre 2013.

Si tratta, in particolare, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, resa disponibile sul supplemento n. 87/L. La legge entrerà in vigore il prossimo 1° gennaio.

Il testo integrale del provvedimento è ora disponibile, con la guida alla lettura comma per comma, predisposta da esperti e giornalisti, a pagamento o gratuitamente per gli abbonati, sul sito del Sole 24 Ore. I lettori potranno selezionare i commi di loro interesse attraverso un indice per argomenti, studiato per rendere accessibili le tematiche. Cliccando su questo riferimento avranno accesso alla parte di testo ufficiale della legge di stabilità e, nella stessa schermata, compariranno anche i chiarimenti e gli approfondimenti comma per comma (o per gruppi di commi). In questo modo sarà possibile avere un quadro completo dei contenuti del provvedimento.

www.ilssole24ore.com



Lunedì in Norme

FISCO Focus su reclamo e rivalutazioni

La legge di stabilità ridisegna la disciplina del reclamo e della mediazione tributaria. Nuova chance per rivalutare i beni d'impresa.

CONDOMINIO

Il fondo lavori è progressivo

Il fondo per pagare i lavori straordinari in condominio può essere costituito "a tappe" se il contratto prevede pagamenti graduali.

I temi di oggi

Aumento del capitale sociale	19
Auto aziendali	20
Bando Isi 2013	21
Benefit	20
Bilancio 2013	20
Cessioni d'azienda	19
Concorrenza	21
Cooperative sociali	20
Dti	21
Ex-Ipsema	21
Facoltà	21
Imposta ipo-catastale	19
Inail	21
Lavoro occasionale accessorio	21
Perdite su crediti	20
Prestazioni socio-sanitarie	20
Regime Iva	20
Registro	19
Salute e sicurezza del lavoro	21
Salvaguardia	21
Semplificazioni	20
Tariffe Aci	20
Tassazione dei contratti di finanziamento bancario	19
Uffici ispettivi	21
Uso promiscuo delle autovetture	20

Mutui. Conviene scegliere l'imposta sostitutiva quando c'è la garanzia ipotecaria ma non nel caso del «chirografario»

Finanziamenti bancari, prelievo basso con opzione

Doppio binario dal 24 dicembre scorso per la tassazione dei contratti di finanziamento bancario a medio-lungo termine (vale a dire con durata superiore ai 18 mesi). In precedenza, a questi contratti si applicava obbligatoriamente l'imposta sostitutiva con l'aliquota dello 0,25% da calcolare sull'importo del finanziamento erogato (l'aliquota è peraltro fissata al 2% per i contratti di mutuo destinati a finanziare l'acquisto di abitazioni diverse dalla "prima casa"); tale imposta sostitutiva è dovuta in luogo di ogni altra imposta applicabile e cioè sia per il contratto di finanziamento che per le correlate garanzie (e così, principalmente, in luogo dell'imposta di registro, dell'imposta ipotecaria e dell'imposta di bollo).

Dal 24 dicembre 2013 in avanti

(per effetto dell'articolo 12, comma 4, Dl 23 dicembre 2013, n. 145) l'imposta sostitutiva non è più di applicazione automatica, ma si rende dovuta solo se sia esercitata una specifica opzione per la sua applicazione, formulata nel contesto del contratto di finanziamento. L'effetto del mancato esercizio dell'opzione è, pertanto, l'applicazione della tassazione ordinaria, sia al contratto di finanziamento che per le inerenti garanzie. Per l'Iva non cambia nulla, in quanto i finanziamenti sono esenti dall'imposta sul valore aggiunto (articolo 10, n. 1), Dpr 633/1972). Cambia molto invece per l'imposta di registro dovuta per la concessione di garanzie (pegno, ipoteca, fidejussione) e per l'imposta ipotecaria dovuta per l'iscrizione di ipoteca. Ad esempio, per un mutuo di 100mi-

lione di euro, ovviamente verrà esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva, in quanto:

- applicando l'imposta sostitutiva, si pagano solamente 250 euro (100mila x 0,25%);
- se si applicasse invece la tassazione ordinaria, si pagherebbero l'imposta fissa di registro per il contratto di finanziamento (pari a 168 euro, importo aumentato a 200 euro dal 1° gennaio 2014), l'imposta fissa di registro per la concessione dell'ipoteca (ipotizzando che l'ipoteca sia concessa dal mutuatario, altrimenti si deve prendere in considerazione l'aliquota dello 0,5% sul valore garantito), l'imposta ipotecaria di 4mila euro (200mila x 2%) e l'imposta di bollo di 155 euro.

Invece, per un mutuo chirografario di un milione di euro, ovviamente si andrà in tassazione ordinaria, perché: ■ se si applicasse l'imposta sostitutiva si pagherebbero 2.500 euro (milione x 0,25%); ■ applicando invece la tassazione ordinaria si pagano solamente 168 euro per imposta di registro (in aumento a 200 euro dal 1° gennaio 2014) e 155 euro di imposta di bollo se il contratto è "notarile"; oppure, se il contratto è formato con scrittura privata non autenticata, si paga solamente il bollo di 16 euro per ogni 100 righe di contratto.

Non è esattamente chiaro chi (tra la banca e il cliente) debba fare l'opzione: appare peraltro scontato tuttavia che la banca non possa non essere coinvolta in una tale scelta, non fosse altro per il fatto che ad essa compete di versarla. Ma, comunque, ogni problema si evita se l'opzione sia effettuata da entrambi i contraenti: infatti, per la banca non cambia nulla e al cliente ovviamente interessa scontare la minore tassazione possibile.

A. Bu.

Il nuovo quadro

Il trattamento fiscale dei finanziamenti bancari

	Imposta sostitutiva	Iva	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo
Mutuo chirografario di 1.000.000 euro - con opzione per l'imposta sostitutiva	1.000.000 x 0,25% = 2.500	Esente	Esente	=	Esente
Mutuo chirografario di euro 1.000.000 - senza opzione per l'imposta sostitutiva	=	Esente	168 euro (*)	=	16 euro per ogni 100 righe
Mutuo di euro 1.000.000 euro con ipoteca di euro 2.000.000 - con opzione per l'imposta sostitutiva	1.000.000 x 0,25% = 2.500	Esente	Esente	=	Esente
Mutuo di euro 1.000.000 euro con ipoteca di euro 2.000.000 - senza opzione per l'imposta sostitutiva	=	Esente	168 euro (*)	2% x 2.000.000 = 4.000	155 euro
Mutuo di euro 1.000.000 euro con fidejussione di 1.000.000 euro - con opzione per l'imposta sostitutiva	1.000.000 x 0,25% = 2.500	Esente	Esente	=	Esente
Mutuo di euro 1.000.000 euro con fidejussione di 1.000.000 euro - senza opzione per l'imposta sostitutiva	=	Esente	168 euro (*)	=	16 euro per ogni 100 righe (oppure 155 euro se il contratto è stipulato con atto notarile)

Nota: (*) Importo elevato a 200 euro dal 1° gennaio; (**) Imposta dovuta solo in caso d'uso o di registrazione volontaria, se il contratto è stipulato nella forma della scrittura privata non autenticata; (***) Se non concessa da un soggetto Iva; se concessa da un soggetto Iva, la fidejussione sconta l'imposta fissa di registro.