

**Compravendite.** Da domani nuove regole di tassazione: sui trasferimenti per la prima casa non di lusso l'imposta scende dal 3 al 2%

# Immobili, il Registro sarà meno caro

Le ipotecarie e catastali fissate in 50 euro quando si applicano le aliquote del 2, 9 o 12%

Angelo Busani

Da domani, 1° gennaio 2014, sarà modificata la tassazione dei contratti che hanno per oggetto il trasferimento di beni immobili a titolo oneroso, per effetto dell'articolo 10 del decreto legislativo 23/2011 (la legge istitutiva dell'Imu "propria") e dell'articolo 26 del "dl Istruzione" (il 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, pur se di più lieve entità, riguarderà anche gli atti imponibili a Iva.

## La "prima casa"

Occorre anzitutto rilevare che si abbasserà l'imposta di registro per l'acquisto della "prima casa" dal 3 al 2% (ma con un minimo di mille euro). Cambieranno, inoltre, i requisiti "di lusso" in presenza dei quali l'agevolazione "prima casa" non è applicabile: oggi si guarda alle caratteristiche elencate in un dm Lavori Pubblici del 1969 (sono "di lusso", principalmente, le case aventi una consistente superficie, a prescindere da qualsiasi altra caratteristica); da domani 1° gennaio, invece, sotto il profilo dell'imposta di registro, saranno 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.

Va però precisato che le caratteristiche "di lusso" elencate nel Dm 2 agosto 1969 non verranno cancellate in quanto esse si continuerà a far riferimento quando l'agevolazione "prima casa" sia richiesta nell'ambito di un contratto imponibile a Iva. In altri termini, un appartamento di un condominio non potrà più avere l'agevolazione "prima casa" qualora venduto con un atto tassabile con l'imposta proporzionale di registro, ma potrà beneficiare del beneficio fiscale chi lo compri con un atto imponibile a Iva (a meno che sia di estensione superiore a 240 metri quadrati).

## Immobili non prima casa

Ogni altro trasferimento di immo-

bili (di qualsiasi tipologia) a titolo oneroso cui sia applicabile l'imposta di registro verrà invece tassato:  
■ di regola, con l'aliquota del 9% (oggi si spazia dal 3 all'8%, a seconda dei casi), anche qui con un minimo di mille euro;  
■ con l'aliquota del 12% (sempre minimo mille euro), se si tratta di terreni agricoli acquistati da soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli Iap (gli imprenditori agricoli a titolo principale) iscritti nella relativa gestione previdenziale (oggi l'aliquota è il 15%, oltre 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 attuale tassazione, con il solo lieve aumento rappresentato dall'incremento delle imposte fissa da 168 a 200 euro.

**L'agevolazione**  
**01 | IL PREZZO VALORE**  
La riforma non tocca il "prezzo-valore" (articolo 1, comma 497, legge 266/2005). Nel caso di trasferimento oneroso di una abitazione a una persona fisica che non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione, l'acquirente può richiedere la tassazione in base al prezzo valore

**02 | I COEFFICIENTI**  
Con il prezzo valore la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro è costituita dal prodotto che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per gli applicabili coefficienti di aggiornamento, quindi indipendentemente dal corrispettivo dichiarato nel contratto

In tutti i casi in cui si applicheranno queste nuove aliquote del 2, del 9 e del 12 per cento:

a) le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute nella nuova misura fissa di 50 euro ciascuna; al di fuori di questo ambito, tutte le attuali imposte fisse di 168 euro (e quindi, l'imposta fissa di registro e ogni altra imposta fissa ipotecaria e catastale) saranno aumentate e dovute nella misura di 200 euro;

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

## Gli effetti

Tutto questo insieme di novità comporta, in linea di massima, un decremento della tassazione (si vedano le tabelle). Peraltro, il nuovo importo minimo dell'imposta di registro (mille euro) penalizzerà 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 euro (280 + 168 + 168 + 320 =) 936, mentre, da domani, 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, totale 1.100 euro.

## Il credito d'imposta

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 credito d'imposta al contribuente che acquisti con l'agevolazione "prima casa" un'altra casa di abitazione, entro un anno dalla cessione dell'abitazione per la cui acquisto egli in passato ottenne l'agevolazione "prima casa". Il credito d'imposta è pari all'imposta di registro o all'Iva corrisposta 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 mille euro può essere assorbito.

## Come cambia il prelievo

		Fino al 31-12-2013	Dall'1-1-2014		
<b>OPERAZIONI STANDARD</b>					
<b>Trasferimenti di fabbricati diversi dalla prima casa</b>	Imposta di registro	7% (minimo 168 euro)	21.000 euro	9% (minimo 1.000 euro)	27.000 euro
	Imposta ipotecaria	2% (minimo 168 euro)	6.000 euro	50 euro	50 euro
	Imposta catastale	1% (minimo 168 euro)	3.000 euro	50 euro	50 euro
	Bollo e tasse ipotecarie	320 euro	0	0	0
		<b>Totale:</b>	<b>30.320 euro</b>	<b>Totale:</b>	<b>27.100 euro</b>
				<b>Differenza:</b>	<b>-3.220 euro (-10,62%)</b>
<b>Acquisto della prima casa</b>	Imposta di registro	3% (minimo 168 euro)	9.000 euro	2% (minimo 1.000 euro)	6.000 euro
	Imposta ipotecaria	168 euro	168 euro	50 euro	50 euro
	Imposta catastale	168 euro	168 euro	50 euro	50 euro
	Bollo e tasse ipotecarie	320 euro	320 euro	0	0
		<b>Totale:</b>	<b>9.656 euro</b>	<b>Totale:</b>	<b>6.100 euro</b>
				<b>Differenza:</b>	<b>-3.556 euro (-36,82%)</b>
<b>TERRENI</b>					
<b>Trasferimento di terreni edificabili</b>	Imposta di registro	8% (minimo 168 euro)	80.000 euro	9% (minimo 1.000 euro)	90.000 euro
	Imposta ipotecaria	2% (minimo 168 euro)	20.000 euro	50 euro	50 euro
	Imposta catastale	1% (minimo 168 euro)	10.000 euro	50 euro	50 euro
	Bollo e tasse ipotecarie	320 euro	320 euro	0	0
		<b>Totale:</b>	<b>100.320 euro</b>	<b>Totale:</b>	<b>90.100 euro</b>
				<b>Differenza:</b>	<b>-10.220 euro (-10,18%)</b>
<b>Trasferimento di terreni agricoli a soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli Iap</b>	Imposta di registro	15% (minimo 168 euro)	150.000 euro	12% (minimo 1.000 euro)	120.000 euro
	Imposta ipotecaria	2% (minimo 168 euro)	20.000 euro	50 euro	50 euro
	Imposta catastale	1% (minimo 168 euro)	10.000 euro	50 euro	50 euro
	Bollo e tasse ipotecarie	320 euro	320 euro	0	0
		<b>Totale:</b>	<b>180.320 euro</b>	<b>Totale:</b>	<b>120.100 euro</b>
				<b>Differenza:</b>	<b>-60.220 euro (-33,39%)</b>
<b>Trasferimenti di terreni agricoli a coltivatori diretti, Iap e a società di coltivazione diretta</b>	Imposta di registro	168 euro	168 euro	200 euro	200 euro
	Imposta ipotecaria	168 euro	168 euro	200 euro	200 euro
	Imposta catastale	1% (minimo 168 euro)	10.000 euro	1% (minimo 200 euro)	10.000 euro
	Bollo e tasse ipotecarie	90 euro	90 euro	90 euro	90 euro
		<b>Totale:</b>	<b>10.426 euro</b>	<b>Totale:</b>	<b>10.490 euro</b>
				<b>Differenza:</b>	<b>+64 euro (+0,61%)</b>

Nota: (1) La base imponibile è pari al prezzo oppure, se l'acquirente è una persona fisica, alla rendita catastale rivalutata

## Il modello FTT

Tobin tax, versamenti distinti per mese

Valentino Tamburro

Il modello FTT, dedicato alla dichiarazione relativa alla Tobin tax, è stato approvato con il provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate del 27 dicembre 2013 (Prot. 2013/154577). Rispetto alla bozza pubblicata sul sito internet delle Entrate il 4 dicembre (si veda «Il Sole 24 Ore» del 5 dicembre 2013) non si rilevano differenze. Tenuti alla presentazione del modello sono i soggetti responsabili del versamento dell'imposta, principalmente banche e altri intermediari finanziari, mentre il soggetto passivo d'imposta è obbligato alla presentazione del modello in casi residuali. Il termine per la presentazione è fissato al 31 marzo 2014. La presentazione del modello cartaceo è possibile, in via opzionale, solo nel caso di soggetti non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia, che non hanno nominato un rappresentante fiscale. In tal caso il modello FTT deve essere inviato al Centro Operativo di Venezia.

Il quadro TT, suddiviso in tre sezioni, deve essere utilizzato per comunicare i dati relativi all'imposta. Nella prima sezione vanno inseriti, distinti per ciascun mese dell'anno, i dati relativi all'imposta dovuta e ai versamenti effettuati. Sempre su base mensile, è necessario indicare in maniera analitica l'imposta dovuta per ciascuna delle tre "macro-categorie", indicando separatamente l'imposta relativa alla negoziazione di partecipazioni da quella relativa ai derivati ovvero alle operazioni ad alta frequenza. Per quanto riguarda il versamento effettuato entro il 16 ottobre, che poteva avvenire in maniera cumulativa per ciascuna tipologia d'imposta, le istruzioni prevedono che non è necessaria l'indicazione dell'imposta dovuta per ciascuno dei mesi precedenti, ma è possibile indicare i relativi dati nel rigo del mese di settembre 2013, distinguendo l'imposta afferente a ciascuna delle tre "macro-categorie".

## DAL SOLE 24 ORE LA GUIDA PER GESTIRE E AMMINISTRARE L'IMPRESA

La Guida orienta aziende e professionisti nella concreta amministrazione e gestione dell'impresa. Ampio spazio a suggerimenti operativi, analisi di convenienza e check list di sintesi per la risoluzione veloce ed efficace di tutte le problematiche e i casi specifici aziendali. L'analisi parte dalla descrizione dei modelli societari, mettendo in luce natura e caratteristiche della nuova S.r.l. semplificata e a capitale ridotto e delle start up innovative introdotte, da ultimo, dal decreto «sviluppo bis». Infine, tutte le novità in materia di lavoro e previdenza, introdotte dalla recente Riforma.



Il volume di pagg. 256 in edicola con Il Sole 24 ORE a € 13,90 in più\*

oppure disponibile anche in formato PDF su [www.pagina24.ilssole24ore.com](http://www.pagina24.ilssole24ore.com)

\*Offerta valida in Italia dal 5/12/2013 al 5/01/2014