

Immobili

IL TAGLIO ALLE AGEVOLAZIONI

Tassate le cessioni di beni tra ex coniugi e di terreni agricoli

Ai coltivatori diretti non si applicherà più l'aliquota agevolata per i fondi rustici

Angelo Busani

Il taglio delle agevolazioni sulla casa penalizza i trasferimenti immobiliari in caso di separazioni e divorzi e "punisce" in maniera significativa agricoltori e terreni montani. Sono questi alcuni degli effetti dei tagli "lineari" alle agevolazioni riguardanti i trasferimenti immobiliari previsti dall'articolo 10, comma 4, Dlgs 23/2011 per il quale «sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali»; con l'esclusione della sola prima casa.

Perché se ne parla solo ora, dopo quasi 30 mesi? C'è, probabilmente, un concorso di cause. Da un lato, il fatto che alla norma in questione, contenuta nel decreto istitutivo dell'Imu "propria", mai nessuno ha dato serio credito, perché apparve più una boutade, priva di alcuna meditazione, nell'ambito di una legislazione completamente orientata ad altro fine ed essenzialmente animata dallo scopo di introdurre a tutti i costi un segnale "federalista" nel nostro ordinamento giuridico.

D'altro lato, la prospettiva abolizione di qualsiasi trattamento di favore sembrava inverosimile, tanto approssimativa da non essere credibile, spaziando dagli immobili storici all'agricoltura, dalle aree comprese in determinati ambiti urbanistici alle onlus e alle separazioni coniugali. Insomma, si è finora creduto che il taglio "lineare" delle agevolazioni sarebbe stato superato da un maggiore approfondimento del-

la materia in questione.

Senonché il DISTRUZIONE ha risvegliato l'argomento dal torpore in cui si era assopito perché da una parte ha confermato, in linea generale, l'impianto di tassazione programmato dal Dlgs 23/2011 (due sole aliquote e zero agevolazioni, tranne la "prima casa") e dall'altro ha leggermente reindirizzato il "tiro", disponendo (in luogo del loro previsto azzeramento) la fissazione nell'inedita cifra di euro 50 delle imposte fisse ipotecaria e catastale dovute nel caso di trasferimenti immobiliari soggetti alle nuove aliquote del 9 e del 2 per cento. Oltre ad innalzare a 200 euro le imposte fisse (l'imposta di registro e pure le imposte ipotecaria e la catastale diverse da quelle applicabili ai trasferimenti immobiliari cui s'è appena accennato) attualmente previste in euro 168.

Non v'è chi non veda la schizofrenia del panorama che ne esce. Infatti, quando il legislatore detta una agevolazione, evidentemente lo fa per beneficiare una fattispecie concreta meritevole di particolare attenzione. Quando invece il legislatore taglia ogni cosa alla radice, usando una falce al posto dell'occorrente bisturi, e quindi colpendo in pari misura situazioni diversissime, la sensazione che si prova è indubbiamente di stranita perplessità, mancando l'appoggio di un contesto che giustifichi, in maniera più o meno fondata, le misure adottate. Si pensi, ad esempio, al caso dei trasferimenti patrimoniali nell'ambito di un procedimento di separazione e di divor-

zio. L'articolo 19 della legge 74/1987 sancì l'esenzione completa da ogni tributo per questo tipo di attività; la Corte costituzionale, con sentenza n. 154/1999 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 euro 100.000) a un carico fiscale di euro (9.000+50+50= 9.100 oppure di euro (3.000+50+50= 3.100 se sia richiedibile l'agevolazione "prima casa").

Per non dire dell'agricoltura dove si assiste ad un pesantissimo inasprimento nei confronti dei coltivatori diretti che acquistano terreni e delle aree in zona montana. Ma è senz'altro legittimo domandarsi: è proprio questo lo scopo che il legislatore ha voluto? Anche perché, se un filo logico era probabilmente intuitivo nel contesto di un sistema in cui l'Imu "propria" avesse preso il via, oggi, nel vortice della fortissima discussione in cui l'Imu è piombata e della sua preannunciata sostituzione con la service tax, il contesto nel quale le agevolazioni ai trasferimenti immobiliari vengono tagliate è ampiamente sotto scacco e non tale da giustificare interventi come quello di annullamento di qualsiasi facilitazione che sia oggi in vigore.

Giro di vite

La pressione scende soltanto per la prima casa Registro al 9% in tutti gli altri casi di vendita

Zone depresse penalizzate

L'acquisto sarà più oneroso anche nelle aree montane



L'ANALISI

Gian Paolo Tosoni

Quando federalismo fa rima solo con tasse

Dal 1954 i coltivatori diretti e dal 2004 anche gli imprenditori agricoli professionali possono acquistare i terreni agricoli con tassa fissa per registro e ipotecaria, rimanendo dovuta solo l'imposta catastale dell'1 per cento. L'entrata in vigore dal 2014 di una fra le poche disposizioni superstiti del federalismo fiscale azzerò tutte le esenzioni e agevolazioni in materia di imposta di registro fissando per tutti gli acquisti di immobili la aliquota omnicomprensiva del 9 per cento. In sostanza dall'anno prossimo chiunque acquisti un terreno agricolo (industriale, professionista, imprenditore agricolo professionale, contadino) paga l'imposta nella medesima misura del 9 per cento. Invece attualmente, per i non agricoltori professionali, gli acquisti di terreni scontano l'imposta di registro del 15% oltre alle imposte ipotecarie catastali del 3 per cento. Un bel regalo ai non agricoltori a scapito di chi acquista il terreno come bene strumentale per la propria attività. Era questo che voleva il legislatore federalista? Ma la cosa curiosa è che l'articolo 1, comma 2, del Dlgs n. 23/2011, che prevede la devoluzione ai comuni della fiscalità immobiliare e la formazione del fondo sperimentale di riequilibrio mediante la nuova imposta di registro, viene rinviato al 2015 mentre a relativa copertura finanziaria entra in vigore un anno prima

L'impatto della riforma

Come varia il peso dell'imposizione fiscale su case, terreni e fabbricati. Importi in euro. Gli esempi si riferiscono a un valore immobiliare di 100mila euro

CASA	CASA	CASA	CASA																																																															
"Prima casa" (vende un'impresa con contratto imponibile a Iva)	"Prima casa" (vende un privato o un'impresa esente da Iva)	Abitazione ceduta da Iacp/ Ater (se esenti da Iva) - si ipotizza che si tratti della "prima casa" per l'acquirente	Trasferimenti disposti nell'ambito di un procedimento di separazione coniugale o di divorzio																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oggi</th> <th>1° gen. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Iva</td> <td>4% = 4.000</td> <td>4% = 4.000</td> </tr> <tr> <td>Registro</td> <td>168</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>Ipotecaria</td> <td>168</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>Catastale</td> <td>168</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>4.504</td> <td>4.600</td> </tr> </tbody> </table>		Oggi	1° gen. 2014	Iva	4% = 4.000	4% = 4.000	Registro	168	200	Ipotecaria	168	200	Catastale	168	200	Totale	4.504	4.600	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oggi</th> <th>1° gen. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Registro</td> <td>3% = 3.000</td> <td>2% = 2.000</td> </tr> <tr> <td>Ipotecaria</td> <td>168</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Catastale</td> <td>168</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>3.336</td> <td>2.100</td> </tr> </tbody> </table>		Oggi	1° gen. 2014	Registro	3% = 3.000	2% = 2.000	Ipotecaria	168	50	Catastale	168	50	Totale	3.336	2.100	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oggi</th> <th>1° gen. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Registro</td> <td>168</td> <td>2% = 2.000</td> </tr> <tr> <td>Ipotecaria</td> <td>Esente</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Catastale</td> <td>Esente</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>168</td> <td>2.100</td> </tr> </tbody> </table>		Oggi	1° gen. 2014	Registro	168	2% = 2.000	Ipotecaria	Esente	50	Catastale	Esente	50	Totale	168	2.100	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oggi</th> <th>1° gen. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Registro</td> <td>Esente</td> <td>9% = 9.000*</td> </tr> <tr> <td>Ipotecaria</td> <td>Esente</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Catastale</td> <td>Esente</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>-</td> <td>9.100</td> </tr> </tbody> </table>		Oggi	1° gen. 2014	Registro	Esente	9% = 9.000*	Ipotecaria	Esente	50	Catastale	Esente	50	Totale	-	9.100
	Oggi	1° gen. 2014																																																																
Iva	4% = 4.000	4% = 4.000																																																																
Registro	168	200																																																																
Ipotecaria	168	200																																																																
Catastale	168	200																																																																
Totale	4.504	4.600																																																																
	Oggi	1° gen. 2014																																																																
Registro	3% = 3.000	2% = 2.000																																																																
Ipotecaria	168	50																																																																
Catastale	168	50																																																																
Totale	3.336	2.100																																																																
	Oggi	1° gen. 2014																																																																
Registro	168	2% = 2.000																																																																
Ipotecaria	Esente	50																																																																
Catastale	Esente	50																																																																
Totale	168	2.100																																																																
	Oggi	1° gen. 2014																																																																
Registro	Esente	9% = 9.000*																																																																
Ipotecaria	Esente	50																																																																
Catastale	Esente	50																																																																
Totale	-	9.100																																																																
TERRENI	TERRENI	FABBRICATI	FABBRICATI																																																															
Acquisto di terreno da parte di coltivatore diretto o agricoltore professionale	Acquisto di terreno in zona montana	Fabbricato venduto allo Stato e a edilizia residenziale pubblica (vende un privato)	Trasferimento di fabbricato o di area compresi in un Piano di Recupero																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oggi</th> <th>1° gen. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Registro</td> <td>168</td> <td>9% = 9.000</td> </tr> <tr> <td>Ipotecaria</td> <td>168</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Catastale</td> <td>1% = 1.000</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>1.336</td> <td>9.100</td> </tr> </tbody> </table>		Oggi	1° gen. 2014	Registro	168	9% = 9.000	Ipotecaria	168	50	Catastale	1% = 1.000	50	Totale	1.336	9.100	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oggi</th> <th>1° gen. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Registro</td> <td>168</td> <td>9% = 9.000</td> </tr> <tr> <td>Ipotecaria</td> <td>168</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Catastale</td> <td>Esente</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>336</td> <td>9.100</td> </tr> </tbody> </table>		Oggi	1° gen. 2014	Registro	168	9% = 9.000	Ipotecaria	168	50	Catastale	Esente	50	Totale	336	9.100	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oggi</th> <th>1° gen. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Registro</td> <td>168</td> <td>9% = 9.000</td> </tr> <tr> <td>Ipotecaria</td> <td>Esente</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Catastale</td> <td>Esente</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>168</td> <td>9.100</td> </tr> </tbody> </table>		Oggi	1° gen. 2014	Registro	168	9% = 9.000	Ipotecaria	Esente	50	Catastale	Esente	50	Totale	168	9.100	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oggi</th> <th>1° gen. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Registro</td> <td>168</td> <td>9% = 9.000</td> </tr> <tr> <td>Ipotecaria</td> <td>168</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Catastale</td> <td>168</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>504</td> <td>9.100</td> </tr> </tbody> </table>		Oggi	1° gen. 2014	Registro	168	9% = 9.000	Ipotecaria	168	50	Catastale	168	50	Totale	504	9.100			
	Oggi	1° gen. 2014																																																																
Registro	168	9% = 9.000																																																																
Ipotecaria	168	50																																																																
Catastale	1% = 1.000	50																																																																
Totale	1.336	9.100																																																																
	Oggi	1° gen. 2014																																																																
Registro	168	9% = 9.000																																																																
Ipotecaria	168	50																																																																
Catastale	Esente	50																																																																
Totale	336	9.100																																																																
	Oggi	1° gen. 2014																																																																
Registro	168	9% = 9.000																																																																
Ipotecaria	Esente	50																																																																
Catastale	Esente	50																																																																
Totale	168	9.100																																																																
	Oggi	1° gen. 2014																																																																
Registro	168	9% = 9.000																																																																
Ipotecaria	168	50																																																																
Catastale	168	50																																																																
Totale	504	9.100																																																																

(* L'aliquota applicabile si abbassa al 2% se l'acquirente ha i requisiti per l'agevolazione "prima casa")

SANTO PASSAIA

HOME INTERIORS EXCLUSIVE CONTRACT AND YACHTS • Info +39.045.6989004 • www.passaia.it