

Immobili

LE TASSE SULLE COMPRAVENDITE

La tecnica legislativa

Da chiarire se la Tariffa, nella parte prima, articolo 1, viene completamente riscritta

Gli effetti

Nelle situazioni da sempre prive di incentivi la tassazione tende a diminuire

Il nuovo Registro perde le agevolazioni

Come cambierà il prelievo sulle transazioni immobiliari per effetto del decreto Istruzione

Angelo Busani

Uno scenario della tassazione degli atti di trasferimento immobiliare completamente diverso da quello attuale: è ciò che si prospetta, dal 1° gennaio 2014, per effetto della "combinazione" tra l'articolo 10 del Dlgs 23/2011 (la legge istitutiva dell'Imu "propria") e l'articolo 26 del Dl 104/2013 sulla scuola, pubblicato ieri in «Gazzetta Ufficiale».

Il Dlgs 23/2011 aveva disposto che, dal 1° gennaio 2014:

a) l'abbassamento dell'imposta di registro per l'acquisto della "prima casa dal 3 al 2 per cento (con la ridefinizione dei requisiti in base ai quali una casa si intende "di lusso", per la quale l'agevolazione non è concessa);

b) la tassazione di ogni altro trasferimento immobiliare a titolo oneroso con l'aliquota del 9% (oggi si spazia dal 3 al 15 per cento, a seconda dei casi);

c) l'azzeramento delle imposte ipotecaria e catastale connesse ai predetti trasferimenti immobiliari;

d) la soppressione di «tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali» relative ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso.

In questo ambito è dunque venuto a incidere il Dl Istruzione, disponendo che:

a) il preannunciato azzeramento delle imposte ipotecaria e catastale viene sostituito con la previsione di una imposizione in misura fissa, dell'inedito importo di 50 euro per ciascuna;

b) tutte le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, ad oggi stabilite nella misura fissa di 168 euro, passano a 200 euro (fanno ovviamente eccezione quelle imposte ipotecaria e catastale che saranno fissate, come appena detto, in 50 euro).

Questo panorama normativo non è però limpido. Si pensi al fatto che il generico azzeramento "lineare" delle "esenzioni" e delle "agevolazioni" presuppone di capire quali siano effettivamente le situazioni oggi beneficiarie e che in futuro non lo saranno più: quasi sicuramente, in termini di "agevolazione" dovrebbe essere considerato, ad esempio, il trattamento oggi previsto per gli acquisti immobiliari delle Onlus (che pagano l'imposta di registro fissa e che, dal 1° gennaio 2014, dovrebbero invece pagare il 9%); mentre è lecito chiedersi se, in termini di "agevolazione" (ma la risposta probabilmente è positiva anche in questo caso), sia da considerare il trattamento degli acquisti

di "prima casa" (che pagano l'imposta di registro fissa e che, dal 1° gennaio 2014, dovrebbero invece pagare il 9%); mentre è lecito chiedersi se, in termini di "agevolazione" (ma la risposta probabilmente è positiva anche in questo caso), sia da considerare il trattamento degli acquisti

LA SEMPLIFICAZIONE

Gli atti traslativi dovrebbero essere soggetti a due misure: il 2% per la prima casa e il 9% nelle altre ipotesi

da parte del cosiddetto imprenditore agricolo professionale (IoIap, che oggi paga l'imposta fissa di registro) in quanto a una certa dignità potrebbe anche avere la tesi secondo cui in questo caso non si verterebbe tanto nell'ambito di una "agevolazione" quanto nel "trattamento a regime" di questa figura di imprenditore.

Altro dubbio è sollevato dalla particolare tecnica normativa utilizzata e dal fatto che il Dlgs 23/2011 dispone (introducendo le nuove aliquote del 2 e del 9%) la "sostituzione" integrale del comma 1 dell'articolo 1 della Tariffa parte prima (Tpi) del Dpr 131/1986 (il Testo unico dell'imposta di registro), che è la norma che regola la tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso. Sorge infatti il dilemma di definire ciò che in effetti deve intendersi "sostituito": bi-

sogna sapere che l'articolo 1 Tpi è suddiviso in undici "periodi", ciascuno dei quali riferito a una diversa fattispecie, cui corrisponde la statuizione di un'aliquota d'imposta o la previsione di un'imposta fissa (di 168 euro).

Se non ci fosse questa biunivocità tra i "periodi" (e relative fattispecie) e il loro trattamento fiscale, indubbiamente definiremmo questi "periodi" come "commi", con la conseguenza di avere l'articolo 1 della Tpi suddiviso in 11 commi. Ne deriverebbe che:

- se consideriamo l'articolo 1 Tpi diviso in 11 commi, la sostituzione del comma 1 disposta dal Dlgs 23/2011 lascerebbe in vita gli altri dieci commi (riguardanti, ad esempio, i trasferimenti dei terreni, degli immobili storici e delle aree nei Pup, gli acquisti delle Onlus eccetera);

- se invece consideriamo l'articolo 1 composto da un solo comma (suddiviso in 11 periodi), ne deriva che scompaiono gli 11 trattamenti differenziati oggi vigenti per essere sostituiti da due soli casi: quello in cui si applica il 2% (la "prima casa") e quello in cui si applica il 9 per cento.

Diversi indizi fanno propendere in quest'ultimo senso: per esempio, dato che il Dlgs 23/2011 opera un generale riferimento (per l'applicazione del 9%) agli «atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere» appare implausibile ritenere i terreni non compresi in questa espressione e ancora tassabili con le loro proprie aliquote (7,8 e 15%). Ancora, dato che tutte le "Note" all'articolo 1 Tpi vengono abrogate (tranne la II-bis, inerente la "prima casa") è difficile immaginare la sopravvivenza di una tassazione a se stante per beni storico-artistici, la cui disciplina è oggi contenuta nella nota II dell'articolo 1 Tpi.

Prima e dopo

Come cambierà la tassazione delle transazioni immobiliari dal 1° gennaio 2014 dopo l'intervento contenuto nel decreto legge "Istruzione", che viene a modificare il decreto legislativo 23/2011

CASA DI ABITAZIONE (prima casa)		II CASA - UFFICIO FABBRICATO STRUMENTALE		UFFICIO ACQUISTATO DA ONLUS		CASA DI ABITAZIONE (prima casa)		
• Valore imponibile 100.000 euro • Vende: privato		• Valore imponibile 100.000 euro • Vende: privato		• Valore imponibile 100.000 euro • Vende: privato		• Valore imponibile 100.000 euro • Vende: impresa (imponib. Iva)		
	Oggi	1/1/2014	Oggi	1/1/2014	Oggi	1/1/2014	Oggi	1/1/2014
Registro	3% = 3.000	2% = 2.000	7% = 7.000	9% = 9.000	9% = 9.000	9% = 9.000	4% = 4.000	4% = 4.000
Ipotecaria	168	50	2.000	50	168	50	168	200
Catastale	168	50	1.000	50	168	50	168	200
Totale	3.336	2.100	10.000	9.100	504	9.100	4.504	4.600

CASA DI ABITAZIONE (tassazione ordinaria)		EDIFICIO STORICO ARTISTICO (no prima casa)		TERRENO EDIFICABILE		TERRENO AGRICOLO		
• Valore imponibile 100.000 euro • Vende: impresa (imponib. Iva)		• Valore imponibile 100.000 euro • Vende: privato		• Valore imponibile 100.000 euro • Vende: privato		• Valore imponibile 100.000 euro • Vende: privato, acquirente «non IoIap»		
	Oggi	1/1/2014	Oggi	1/1/2014	Oggi	1/1/2014	Oggi	1/1/2014
Iva	10% = 10.000	10% = 10.000	3% = 3.000	9% = 9.000	8% = 8.000	9% = 9.000	15% = 15.000	9% = 9.000
Registro	168	200	2% = 2.000	50	2.000	50	2% = 2.000	50
Ipotecaria	168	200	1% = 1.000	50	1.000	50	1% = 1.000	50
Catastale	168	200	1.000	50	1.000	50	1.000	50
Totale	10.504	10.600	6.000	9.100	11.000	9.100	18.000	9.100

TERRENO EDIFICABILE		PIANO PARTICOLAREGGIATO EDILIZIA RESIDENZIALE		CAPANNONE		CAPANNONE			
• Valore imponibile 100.000 euro • Vende: impresa (imponibile Iva)		• Valore imponibile 100.000 euro • Vende: privato		• Valore imponibile 100.000 euro • Vende: impresa (imponibile Iva)		• Valore imponibile 100.000 euro • Vende: impresa (esente Iva)			
	Oggi	1/1/2014	Oggi	1/1/2014	Oggi	1/1/2014	Oggi	1/1/2014	
Iva	21% = 21.000	21% = 21.000	1% = 1.000	9% = 9.000	21% = 21.000	21% = 21.000	Iva	Esente	Esente
Registro	168	200	3% = 3.000	50	168	200	Registro	168	200
Ipotecaria	168	200	3.000	50	3.000	200	Ipotecaria	3% = 3.000	200
Catastale	168	200	1.000	50	1.000	200	Catastale	1% = 1.000	200
Totale	21.504	21.600	5.000	9.100	25.168	21.600	Totale	4.168	600

L'ANALISI

Angelo Busani

Manovra con un filo logico ancora nascosto

La riforma della tassazione immobiliare venne concepita all'inizio del 2011 in connessione con l'introduzione dell'Imu "propria". La prima domanda da porsi è se questa manovra conservi ancora il suo senso rispetto alle discussioni in atto sul futuro dell'Imu.

Inoltre, osservando gli esempi di tassazione pubblicati in questa pagina, le conclusioni più evidenti sono che:

a) la tassazione generalmente diminuisce e di ciò il contribuente non può che rallegrarsi;

b) la tassazione invece drasticamente aumenta quando si verte in un caso di abolizione di agevolazioni. Sta avvenendo tutto "a caso" o esiste un filo logico che collega il fatto che oggi sussista una pluralità di trattamenti e che dal 1° gennaio 2014 sarà invece tutto ricondotto a due sole aliquote?

Infine, una riflessione riguardo alle imprese edili: a parte la ingenerosa cancellazione delle agevolazioni per l'acquisto di alcune tipologie di aree, c'è da notare che viene incrementata la disparità di trattamento per chi compra la casa da un'impresa rispetto a chi compra da un privato. Perché nel primo caso si devono spendere (ipotizzando un prezzo di 100mila euro) 4.600 euro e nel secondo "solo" 2.100 euro?

SOGNI D'ORO

NELLE BUSINESS CLASS DI ALITALIA E DELTA, OGNI POLTRONA SI RECLINA COMPLETAMENTE FINO A DIVENTARE UN LETTO.



- > poltrone-letto reclinabili a 180 gradi
- > funzione massaggio



- > accesso indipendente al corridoio da ogni posto



- > intrattenimento on demand
- > schermi da 10,6 - 15,4 pollici
- > cuffie per ascolto insonorizzate
- > presa elettrica per PC e porta USB



- > alta cucina e vini selezionati



- > kit notte
- > trousse da viaggio



CON DUE VOLI NON-STOP AL GIORNO
DA MALPENSA A NEW YORK, NESSUNO PUÒ DARTI DI PIÙ.
MAGGIORI DETTAGLI SU ALITALIA.COM E DELTA.COM.

Alitalia

DELTA

