

**ATTESTAZIONE ENERGETICA**  
 Contratti non più nulli se l'Ape non è allegata  
 ▶ pagina 16

**31**  
 Entro fine gennaio le denunce sulle variazioni culturali

**TERRENI**  
 Cambio di colture, Catasto aggiornato  
 ▶ pagina 16

**MONITORAGGIO**  
 L'Agenzia integra i Paesi «white list»  
 ▶ pagina 16

**GIUSTIZIA**  
 Udenza prefallimentare, tempi più rapidi  
 ▶ pagina 17

**Compravendite.** La riforma della tassazione sui trasferimenti immobiliari prevede anche la soppressione di esenzioni e bonus fiscali

## Fine delle agevolazioni, Registro pesante

Aumenta il prelievo per gli edifici storico-artistici o compresi in piani particolareggiati

Angelo Busani

La riforma della tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso cui è applicabile l'imposta proporzionale di registro (articolo 10 del Dlgs 23/2011 e articolo 26 del Dl 104/2013) ha, di regola, comportato un affievolimento del carico impositivo (si veda «Il Sole 24 Ore» del 31 dicembre 2013). Viceversa, in numerosi casi "particolari" che, prima della riforma, erano osservati con "occhio di riguardo" dal legislatore, si deve fare i conti, da ieri, 1° gennaio, con un aumento della tassazione, anche notevole, per due ragioni: l'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%) e il principio (articolo 10, comma 4, Dlgs 23/2010) secondo il quale in relazione agli «atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili ingenerati e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali». 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 caso specifico, piuttosto che come una imposizione "agevolata".

### Immobili storico-artistici

Fanno parte della prima categoria di tagli, anzitutto, gli immobili di interesse storico, artistico e archeologico soggetti al vincolo disposto prima dalla legge 1089/1939 e ora dal Dlgs 490/1999 (il Testo unico dei beni culturali). Fino al 31 dicembre scorso, il trasferimento di questi fabbricati (se ceduti con atto non imponibile a Iva) era soggetto all'imposta di registro del 3% (oltre a un altro 3% per imposte ipotecaria e catastale). Con il 1° gennaio 2014, la tassazione di registro sale al 9% mentre scendono alla misura fissa di euro 50 ciascuna le imposte ipotecaria e catastale. Il risultato è dunque un notevole incremento.

quale un notevole incremento.

### Acquisti dei Comuni

Stellare l'aumento della tassazione degli acquisti da parte dei Comuni. Fino al 31 dicembre si applicavano le imposte fisse di registro e ipotecaria (di euro 168 ciascuna) e l'imposta catastale dell'1 per cento. Dal 1° gennaio, con il registro si passa al 9% e le imposte ipotecaria e catastale si abbattano alla misura fissa di euro 50 ciascuna.

### Acquisti delle Onlus

Anche le Onlus escono malconce dalla riforma, che ora tassa i loro acquisti con l'aliquote del 9% di imposta di registro e con le solite due misure fisse di euro 50 per l'imposta ipotecaria e per l'imposta catastale. In precedenza, gli acquisti delle Onlus fruivano del registro in misura fissa di euro 168 e un trattamento "ordinario" quanto alle imposte ipotecaria e catastale (cioè un carico complessivo del 3%).

### Immobili all'estero

Nei limitati casi in cui in Italia si stipulavano contratti aventi a oggetto immobili siti all'estero, la legislazione cessata con il 2013 prevedeva l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, in considerazione del fatto che la tassazione proporzionale è applicata dallo Stato nel quale l'immobile è situato. Ora invece, inespugnabilmente, non solo si deve applicare l'aliquote del 9%, quin-

### Il quadro

#### 01 | LA NOVITÀ

Da ieri è cambiata la tassazione dei contratti che hanno per oggetto le compravendite di beni immobili a titolo oneroso. La novità è determinata dall'articolo 10 del Dlgs 23/2011 e dall'articolo 26 del Dl 104/2013

#### 02 | LE CONSEGUENZE

In via generale, le nuove regole determinano una riduzione della tassazione, in particolare per la prima casa, a eccezione di alcune situazioni in cui gli incrementi, in percentuale, possono essere anche a cinque cifre

di provocando di fatto una doppia imposizione transfrontaliera della medesima manifestazione di capacità contributiva, ma occorre anche considerare che, in questi casi, la base imponibile è data dal valore "pieno" del bene (e cioè senza poter far ricorso alla prassi del "prezzo-valore", vale a dire alla moltiplicazione della rendita catastale per i noti coefficienti di aggiornamento) e che, ovviamente, non si può accedere all'agevolazione prima casa.

### Piani particolareggiati

L'acquisto di immobili compresi nell'ambito di piani particolareggiati di edilizia residenziale beneficiava, a condizione del completamento del programma edilizio entro un certo tempo, dell'imposta di registro dell'1% (ma con l'aliquote complessiva 4% si dovevano applicare le imposte ipotecaria e catastale).

Con la riforma, bisogna anche in queste ipotesi applicare la nuova aliquote del 9% per l'imposta di registro (cosa che provoca un considerevole aumento della tassazione), con il parziale sollievo della fissazione delle imposte ipotecaria e catastale nella misura di soli 50 euro per ciascuna.

### Apporti a fondi immobiliari

Fino al 31 dicembre 2013, l'apporto di immobili in un fondo immobiliare da parte di un privato, oppure l'apporto di abitazioni da parte di un soggetto Iva in regime di esenzione da Iva, scontava l'imposta di registro in misura fissa. Lo si ricavava dall'articolo 9, comma 1, del Dl 351/2001 e da due norme del Testo unico dell'imposta di registro (il Dpr 131/1986): l'articolo 7 della Tabella e l'articolo 11 della Tariffa parte prima. Le imposte ipotecaria e catastale erano però dovute nella misura ordinaria del 3% complessivo.

È dunque questa una "agevolazione" e, come tale, oggetto di cancellazione dal nostro ordinamento con effetto dal 1° gennaio 2014? Pare di no: l'apporto in un fondo è infatti una situazione talmente particolare da permettere di qualificare la tassazione per essa disposta non come una tassazione "agevolata", ma come la tassazione "specifica" di questa determinata scena contrattuale, che è ben lungi dal poter essere classificata come un beneficio fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### A confronto

	Fino al 31.12.2013	Esempio di tassazione	Dall'1.1.2014	Esempio di tassazione	Differenza
<b>TRASFERIMENTI DI IMMOBILI COMPRESI IN PIANI URBANISTICI PARTICOLAREGGIATI (base imponibile di 1.000.000 euro)</b>					
Imposta di registro	1% (minimo 168 euro)	10.000 euro	9% (minimo 1.000 euro)	90.000 euro	<b>+39.780 euro (+79,05%)</b>
Imposta ipotecaria	3% (minimo 168 euro)	30.000 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>50.320 euro</b>		<b>90.100 euro</b>	
<b>ACQUISTO DI IMMOBILI DA PARTE DI UN COMUNE (base imponibile di 1.000.000 euro)</b>					
Imposta di registro	168 euro	168 euro	9% (minimo 1.000 euro)	90.000 euro	<b>+79.444 euro (+745,55%)</b>
Imposta ipotecaria	168 euro	168 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>10.656 euro</b>		<b>90.100 euro</b>	
<b>TRASFERIMENTO DI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO (base imponibile di 300.000 euro)</b>					
Imposta di registro	3% (minimo 168 euro)	9.000 euro	9% (minimo 1.000 euro)	27.000 euro	<b>+8.780 euro (+ 47,92%)</b>
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	320 euro	0	0	
<b>Totale:</b>		<b>18.320 euro</b>		<b>27.100 euro</b>	
<b>ACQUISTO DA PARTE DI ONLUS (base imponibile di 200.000 euro)</b>					
Imposta di registro	168 euro	168 euro	9% (minimo 1.000 euro)	18.000 euro	<b>+11.932 euro (+ 193,45%)</b>
Imposta ipotecaria	2% (minimo 168 euro)	4.000 euro	50 euro	50 euro	
Imposta catastale	1% (minimo 168 euro)	2.000 euro	50 euro	50 euro	
<b>Totale:</b>		<b>6.168 euro</b>		<b>18.100 euro</b>	
<b>ACQUISTO DI IMMOBILI SITUATI ALL'ESTERO (base imponibile di 700.000 euro)</b>					
Imposta di registro	168 euro	168 euro	9% (minimo 1.000 euro)	63.000 euro	<b>+62.602 euro (+15.729,14%)</b>
Bollo	230 euro	230 euro	0	0	
<b>Totale:</b>		<b>398 euro</b>		<b>63.000 euro</b>	

### Il caso. L'eccezione

## Nulla cambia per il «divorzio»

Una delle situazioni che maggiormente potrebbe essere incisa dalla nuova norma è quella dei trasferimenti patrimoniali operati nell'ambito di un procedimento di separazione e di divorzio. L'articolo 19 della legge 76/1987 sul divorzio sancì l'esenzione completa da ogni tributo per questo tipo di attività. La Corte costituzionale, con sentenza 154 del 10 maggio 1999, estese questa previsione anche ai procedimenti di separazione coniugale, ritenendo illegittima la disparità di trattamento che si verificava tra il caso dello scioglimento del matrimonio e quello della separazione dei coniugi.

Ebbene, se si ritenesse che questa fattispecie sia da classificare come "agevolazione", dal 1° gennaio 2014, da un regime di completo esonero da tassazione, si dovrebbe passare (ipotizzando un valore imponibile di 100.000 euro) a un carico fiscale di 9.100 euro (9.000 + 50 + 50) in caso di compravendita senza agevolazione prima casa o di 3.100 euro (3.000 + 50 + 50) se sia utilizzabile l'agevolazione prima casa.

Ma pare che una tale conclusione non sia quella più appropriata, in quanto sembra abbastanza chiaro che, nel caso in esame, non si debba ragionare tanto in termini di "agevolazione", ma si debba piuttosto ritenere che si

tratti di un regime fiscale "specifico" per questa particolare fattispecie. Vale a dire, un trattamento tributario dettato ad hoc con riguardo alla peculiarità di questi trasferimenti, non al fine di "agevolarli", ma per non trovare nella disciplina tributaria un inciampo alla loro effettuazione, e cioè allo scopo di non impedire, per ragioni meramente fiscali, la sistemazione di situazioni il cui valore sociale è ben più elevato della semplice questione tributaria che esse sollevano.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### LE INIZIATIVE

#### Su pc e tablet

#### ONLINE

Un quotidiano in formato digitale per le novità fiscali

Sul Quotidiano del Fisco (www.quotidianofisco.ilssole24ore.com) confluisce tutti i giorni l'offerta informativa del Gruppo Sole 24 Ore in materia tributaria: dai principali temi di attualità fiscale (le notizie del giorno, anche commentate a cura degli esperti del Sole 24 Ore, tratte dalle pagine di Norme e i contributi del quotidiano cartaceo) fino agli approfondimenti su temi specifici nonché le risposte a particolari quesiti, in collaborazione con Guida Normative, le Riviste Frizzera e le banche dati del Gruppo. In questo modo professionisti e operatori possono avere un'idea sintetica ed efficace dei temi della giornata fiscale e delle materie su cui è necessario effettuare approfondimenti. Per informazioni www.ilssole24ore.com/bc-commercialisti.



### I temi di oggi

Ape	16
Avvocati non abilitati in Cassazione	17
Bambini	17
Black list	16
Catasto	16
Compravendite	16
Divorzio	15
Dolo eventuale	17
Donazione	16
Imposta di registro	15
Diposte ipotecaria e catastale	15
Lesioni colpose	17
Locazione	16
Omicidio stradale	17
Paesi collaborativi	16
Quadro RW	16
Rappresentanza presso le Corti superiori	17
Riconoscimento del figlio	17
Separazione	15
Tassazione dei trasferimenti immobiliari	15
Udenza prefallimentare	17
Variazioni culturali	16
White list	16

TRA I MALI SCEGLIERE IL MINORE.

*Cicerone*

SCOPRI COME VIVERE MEGLIO IL PRESENTE CON I GRANDI MAESTRI DEL PASSATO.

Classici compact:  
 15 semplici e preziosi volumi, selezionati per voi dalla Domenica con la curatela di Armando Massarenti, che rappresentano il meglio del grande catalogo UTET dedicato alla filosofia antica.

Una collana piacevole da leggere e tutta da collezionare, che arricchirà il tuo spirito.

www.ilssole24ore.com/classiccompactfilosofia

LA FELICITÀ | L'EROS | L'AMICIZIA | LA VIRTÙ | LE PASSIONI | LO SCETTICISMO | LO STOICISMO | I SENSI | LA SERENITÀ | L'INTROSPEZIONE | L'ANIMA | LA SPIRITUALITÀ | LA FILOSOFIA | LA RELIGIONE

All'interno di ogni volume il codice per scaricare l'e-book della versione integrale dell'opera originale «Classici UTET».

FILOSOFIA ANTICA PER SPIRITI MODERNI. DAL 31 DICEMBRE L'OTTAVA USCITA A 6,90€\* CON IL SOLE 24 ORE.