

PREMESSA GENERALE IN PILLOLE

1) Tutti gli atti traslativi o costitutivi di diritti su immobili a titolo oneroso che scontano le imposte di registro ipotecarie e catastali sono rivoluzionati. Alle vecchie aliquote del 3%, 7%, 8%, 15% etc etc, ne sono sostituite sostanzialmente solo **tre**:

* l'aliquota del **2%** per gli acquisti "registro" di PRIME CASE

* l'aliquota del **9%** per tutto il resto (seconda casa, terreni edificabili quando soggetti a registro, fabbricati strumentali quando venduti a registro da privati etc - diventa una aliquota residuale)

* l'aliquota del **12%** per i terreni agricoli, salvo il caso in cui siano acquistati da IAP o Coltivatori diretti che invocano la PPC, il che continua ad essere soggetto alla vecchia aliquota del solo **1%** di catastale e le altre fisse.

2) le nuove aliquote del 2% e del 9%, nonché del 12%, **trascinano** sempre con sé due conseguenze:

* a titolo di imposte ipotecaria e catastale, si pagano **due importi fissi da 50 euro** ciascuno, che assorbono il bollo Mui (ex 230), le vecchie imposte proporzionali ipotecarie e catastali, nonché i 55 euro di tassa per la voltura ed i 35 euro di tassa per la trascrizione;

* il fatto che le imposte minime siano dovute non nella vecchia misura di 168 o (oggi) 200 euro, bensì di **1000,00 euro**. Quindi se in seguito alla tassazione di una prima casa con l'imposte del 2% vien fuori un risultato di 350,00 euro, devo cmq prenderne 1000,00;

* **Negozi plurimi** (es vendite autonome in unico documento): ciascuno pagherà una imp di registro minima di 1000,00 euro+50 ipo+50 cat; vedi infra p 11

* **Negozio unico**, ma con **oggetto plurimo** soggetto ad aliquote diverse (es appartamento con primo garage, 2%.....Reg 600; secondo garage..9% Reg 350: Imposta dovuta.....1000,00 (e non 950)+100 (ipocatastale)

Nuda proprietà.....2% Reg 200; usufrutto.....9% Reg 1200

Imposta dovuta.....1400,00 (e non 2000) +100 (ipocatastale)

vedi infra p 12

3) le imposte fisse di ex 168 euro sono aumentate a **200** euro (ad es una vendita IVA sconterà 600 euro di imposte di registro, ipotecaria e catastale, + bollo MUI da 230, +la tassa per la trascrizione di 35, e quella per la voltura di 55;

4) sono stati aboliti tutti quei **trattamenti agevolati** che riguardavano gli atti traslativi a titolo **oneroso** rientranti nell'art 1 del TUR (restano quindi fermi tutti gli altri atti onerosi fuori dall'art 1 ed i trasferimenti gratuiti).

Fanno eccezione: (i) la **PPC**; (ii) i trasferimenti in esecuzione di accordi di **separazione o divorzio**; (iii) i trasferimenti in sede di **conciliazione**.

5) Occhio nei **mutui**! Occorre sempre inserire l'**opzione** da parte della Banca mutuante per l'applicazione della imposta sostitutiva!

6) I requisiti per discriminare una **casa di lusso** da una non di lusso sono cambiati a seconda che l'atto sia soggetto a Registro o IVA. Per l'**IVA** nulla cambia rispetto a prima (parametri ex DM 1969). Per il **Registro** e l'imposta di **Successione e donazione**, la casa è **NON di LUSO** per definizione per il sol fatto di essere accatastata in categoria A diversa da A1/A8/A9.

Vendite abitazioni tra privati Registro

Prezzo valore: sì (applicabile anche alle vendite in seguito ad espropriazione forzata e con incanto in seguito a Sent Corte Costituzionale n. 6 del 15.1.2014)

Credito di imposta: sì - se del caso - fino a zero - non applicandosi la minima di 1000,00 euro¹

I CASA

(se sussistono tutti i soliti requisiti e se la casa è "non di lusso": tutte le categorie catastali sono "non di lusso" ad eccezione degli A/1, A/8 e A/9 a prescindere dalla dimensione e dagli altri criteri di cui al DM del 1969)

Registro **2%** (con un minimo di 1000,00 euro)

Ipotecaria 50

Catastale 50

No Bolli

No trascrizione

No Voltura

Confermate le agevolazioni per acquisto di **immobili in corso di costruzione e contigui** (contemporaneo o separato), purché la casa risultante appartenga alle categorie catastali non di lusso. Circ p 14

In caso di **decadenza** da prima casa, il recupero riguarderà la sola differenza tra 9% e 2% di imposta di registro, non anche l'imposta ipotecaria e catastale che restano fisse a 50 euro cadauna.

II CASA

Se il bene è di lusso: e si presume tale quello rientrante nelle categorie A/1, A/8 e A/9

Se l'acquirente non ha gli altri requisiti di cui alla Nota II bis

Registro **9%** (con un minimo di 1000,00 euro)

Ipotecaria 50

Catastale 50

No Bolli

No trascrizione

No Voltura²

¹ L'imposta di registro del 2% da calcolarsi sul "secondo atto" e dalla quale detrarre, però, il credito di imposta deve essere arrotondata alla cifra minima dovuta di 1000 €. Se credito 1000, **imposta sul secondo atto pari a 800**, la stessa deve essere arrotondata comunque al minimo di 1000, prima di detrarvi il credito di 1000, con il risultato di zero.

² Ipotesi di oggetto plurimo: acquirenti Tizio (con agev. I casa) per l'usufr. e Caio (no agev.) per la nuda proprietà o beni soggetti ad aliquote diverse (terreni e fabbricati). Se un bene sconta registro 500 e l'altro registro 2000, sarà dovuta un'imposta di registro complessiva di 2500,00, in quanto l'imposta minima di Euro 1000 va rapportata alla somma delle due tassazioni. Se invece un bene sconta 500 e l'altro 400, allora essendo la somma dei due (900) inferiore a 1000, occorrerà calcolare una **fissa di 1000 complessivamente per i due**. Allo stesso modo, trattandosi di unico negozio con

Vendite abitazioni da IMPRESE (ipotesi di assoggettamento ad IVA)

I CASA

Il carattere "**non di lusso**" continua ad essere vincolato ai criteri di cui al **DM del 1969**. (Quindi, ai soli fini IVA potrebbe capitare che continui ad essere considerato "non di lusso" un bene appartenente alle categorie A/1, A/8, A/9 di dimensioni inferiori a mq 240 e che, ai fini del registro, sarebbero, iuris et de iure, esclusi dalle agevolazioni.)

IVA 4%

II CASA

IVA 10%

Registro200

Ipotecaria...200

Catastale....200

Bolli.....230

Trascrizione 35

Voltura55

Per le vendite di **beni strumentali** le regole preesistenti non cambiano.

Se soggette ad **IVA**, pagano (oltre l'Iva al 22% o al 10% se Tupini)

Registro.....200,00;

Ipotecaria rinforzata:3% (con un minimo di 200)

Catastale proporzionale:... 1% (con un minimo di 200 euro),

Bollo:.....230

Trascrizione:..... 35

Voltura:..... ..55.

Vendite terreni agricoli e fabbricati ad esso pertinenziali³

Acquirente coltivatore diretto/Iap che invoca la **PPC** (co 608 e 609 articolo 1 L 147/2013)

Imposta catastale ... **1%** (con un minimo di **200**)

Imposta di registro...**200**

Imposta ipotecaria...**200**

No bolli (per disciplina **PPC**)

Trascrizione.....**35**

Voltura.....**55**

Scompaiono le agevolazioni per **(i)** territori montani, **(ii)** compendio unico **(iii)** esenzione per acquisto nell'esercizio del diritto di prelazione da parte del coltivatore diretto; **(iv)** dell'8% dell'imprenditore agricolo professionale non ancora iscritto alla gestione previdenziale

Acquirente NON coltivatore

Registro..... **12%** (con un minimo di **1000,00** euro)

Ipotecaria.....**50**

Catastale.....**50⁴**

Bolli.....**NO**

Trascrizione.....**NO**

Voltura.....**NO**

Acquirente coltivatore diretto/Iap che NON invoca la PPC

Ad es perché vuole **rivendere prima di 5 anni⁵**

Registro..... **9%** (con un minimo di **1000,00** euro)

Ipotecaria.....**50**

Catastale.....**50**

Bolli.....**NO**

Trascrizione.....**NO**

Voltura.....**NO**

Vendite terreni NON agricoli e beni diversi dalle abitazioni prima casa tra privati

Registro..... **9%** (con un minimo di **1000,00** euro) – aliquota residuale

Ipotecaria.....**50**

Catastale.....**50**

Bolli.....**NO**

Trascrizione.....**NO**

Voltura.....**NO**

³ L'es 14) della Circolare si riferisce alla vendita di fabbricati strumentali che non siano anche pertinenziali. Ma se lo sono, non essendo mutati i principii generali di cui all'art 23 del TUR, la pertinenza viene trattata fiscalmente alla stessa maniera del bene principale (CNN Quesito 174/2014/T in Notiziario del 19.3.2014)

⁴ Nonostante alcune iniziali ipotesi di un **difetto di coordinamento** con riferimento alla tassazione dei terreni agricoli al 12%, perché l'esenzione da tassa ipotecaria, bollo ed applicazione di ipocatastali di euro 50,00 è prevista soltanto per gli atti soggetti all'imposta di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 10 D.Lgs. 23/2011, il CNN prima e la Circolare 2/2014 dell'AE hanno accolto una interpretazione sistematica e non letterale della norma, confermando la tassazione innanzi proposta.

⁵ **Petrelli e Giunchi e AE** :il **12%** si applica solo agli acquisti di terreni agricoli fatti da parte di **soggetti DIVERSI da coltivatori diretti e IAP** iscritti nella relativa gestione previdenziale. Quindi se chi acquista è IAP o COLTIVATORE ma non opta per la PPC, si applica l'aliquota residuale del **9%**.

Vendite terreni in parte PPC ed in parte SENZA (oggi PLURIMO)

TERRENO **PPC**:

Registro.....200;
Ipotecaria.....200
Catastale.....**1%**
Bolli.....NO
Trascrizione.....35
Voltura.....55

TERRENO **NON PPC**:

Registro..... **9%**€ 800,00 da elevare a 1.000,00
Ipotecaria.....50
Catastale.....50
Bolli.....NO
Trascrizione.....0
Voltura.....0

PERMUTA

TRA BENI REGISTRO

Registro **2%** (prima casa) o **12%** (se terreno agricolo) o **9%** (tutto il resto) con un minimo di **1000** euro

Ipotecaria.....50

Catastale.....50⁶

Bolli.....NO

Trascrizione.....NO

Voltura.....NO

TRA BENI IVA

Registro..... 200

Ipotecaria 200+200..... (3% se strumentale)

Catastale..... 200+200⁷.....(1% se strumentale)

Bolli..... 230

Trascrizione35

Voltura55

TRA BENI REGISTRO e IVA

TRASFERIMENTO REGISTRO

Registro **2%** (prima casa) o **12%** (se terreno agricolo) o **9%** (tutto il resto) con un minimo di **1000** euro

Ipotecaria...**50**

Catastale...**50**

Bollo.....**no** (principio di assorbimento, ma comunque si versa in relazione al trasferimento soggetto ad IVA)

Tassa Ipotecaria. **no** (idem come sopra)

Voltura.....**no** (idem come sopra)

TRASFERIMENTO IVA

Registro.....**200**

Ipotecaria..... **200**..... (3% se strumentale)

Catastale..... **200**.....(1% se strumentale)

Bollo..... **230**

Tassa Ipotecaria...**35**

Voltura.....**55**

⁶ Il CNN del 23.12.2013 pag 20 sostiene che in tal caso, trattandosi di unico contratto, la **seconda imposta catastale** fissa di 50 € non sarebbe dovuta in quanto **assorbita dalle “nuove” imposte proporzionali di registro**. Così anche Petrelli Circolare AE 2/2014 pag 9.

⁷ **Circ 2/2014 p 10 inespugnabilmente applica oltre alla doppia catastale anche la doppia ipotecaria.**

PRELIMINARE TRASCritto

Registro.....	200
Se vi è caparra	0,50% (anche se inferiore al minimo di 200) ⁸
Se vi è acconto (non IVA)	3% (anche se inferiore al minimo di 200)
Ipotecaria.....	200 (in Conservatoria)
Bolli.....	155
Trascrizione.....	35

COSTITUZIONE SERVITU' A TITOLO ONEROSO

SE SOGGETTA A REGISTRO

Registro 12% (se terreno agricolo) o 9% (in tutti gli altri casi) con un minimo di 1000 euro	
Ipotecaria.....	50
Bolli.....	NO
Trascrizione.....	NO

COSTITUZIONE SERVITU' A TITOLO ONEROSO

SE SOGGETTA A IVA

Registro fissa.....	200
Ipotecaria fissa.....	200
Bolli.....	230
Trascrizione.....	35

⁸ Se in sede di definitivo l'imposta di registro da versare fosse inferiore al minimo e quindi dovuta per euro 1000,00, quanto versato sulla caparra (ad es 150 euro) sarà da detrarre da detto minimo, trattandosi di acconto, quindi il definitivo sconterà nell'esempio euro 850,00

**CONFERIMENTI IN SOCIETA' DI IMMOBILI NON STRUMENTALI o
ASSEGNAZIONI A SOCIO**

ART 4 N. 1 TARIFFA

Registro **9% o 12%** (con un minimo di **1000,00** euro) su una base imponibile al netto delle eventuali passività ed oneri accollati alla società nonché delle spese ex art. 50 T.U. registro; **2%** se assegnazione a socio prima casa (se registro)

Ipotecaria.....50
Catastale.....50
Bolli.....156⁹
Trascrizione.....NO
Voltura.....NO

CONFERIMENTI IN SOCIETA'

DI FABBRICATI STRUMENTALI o di AREE destinate alla loro costruzione

ART 4 N. 2 TARIFFA

Registro **4%** (con un minimo di **200,00** euro) su una base imponibile al netto delle eventuali passività ed oneri accollati alla società nonché delle spese ex art. 50 T.U. registro

Ipotecaria..... **2%** (se da soggetto privato); **3%** (se da soggetto passivo IVA)¹⁰
Catastale.....**1%**¹¹
Bolli.....300¹²
Trascrizione.....35
Voltura55

CONFERIMENTI IN SOCIETA' DI AZIENDA CON IMMOBILI

Registro ...200
Ipotecaria..200
Catastale...200
Bolli.....300¹³
Trascrizione..35
Voltura.....55

CESSIONI DI AZIENDA CON IMMOBILI

Registro sui **mobili** ed avviamento ...**3%**
Registro sui **crediti**.....0,50%
Registro sui **fabbricati**.....9%;
Ipotecaria.....50
Catastale.....50¹⁴
Bolli.....45¹⁵

⁹ Cui va aggiunto il bollo per la copia al registro delle Imprese. Per Petrelli il bollo è **di soli 156 euro**, in quanto ritiene esservi un problema interpretativo. Egli applica l'imposta di **bollo riferita al solo atto societario, "come se" l'atto stesso non contenesse disposizioni su immobili**, vista l'esenzione prevista dall'art 10 del DLgs 23/2011 e l'efficacia assorbente delle due fisse da 50+50 di ipotecaria e catastale. In modo criptico sembra aderire a tale tesi anche Circ p 30.

¹⁰ Ipotecaria **1,50%** Se parte Fondo Immobiliare chiuso

¹¹ Catastale **0,50%** Se parte Fondo Immobiliare chiuso

¹² Cui va aggiunto il bollo per la copia al registro delle Imprese

¹³ Cui va aggiunto il bollo per la copia al registro delle Imprese

¹⁴ Grande convenienza rispetto a prima dove le ipotecarie e catastali erano pari al 2% + 1% su una base imponibile al lordo delle passività che, ai fini di dette imposte, non era considerata detraibile Vedi anche Sole 24 Ore del 28.12.2013.

L'EFFETTO DI "ASSORBIMENTO" DELL'IMPOSTA DI REGISTRO DEL 2%, 9% e 12% sul bollo, sulle tasse ipotecarie e tributi speciali catastali e sulle imposte ipotecaria e catastale

Tale effetto è esteso non solo alla tassazione dell'atto in sé, ma anche a tutti gli "atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il Catasto e la Conservatoria".

Per **formalità conseguente** la Circolare (p. 34) fa rientrare:

- La **nota di trascrizione/voltura in rettifica** (di formalità già espletata con applicazione della nuova regola dell'assorbimento). Questa paga:
 - * Imposta ipotecaria.....Euro 50;
 - * Imposta catastale.....No
 - * Bollo.....No
 - * Tassa ipotecaria.....No
 - * Tributi catastali.....No

Per **atto conseguente** la Circolare (p. 35) fa rientrare:

- **Rettifica¹⁶** (sia unilaterale sia bilaterale) di meri errori od omissioni materiali
 - Registro (tassa d'atto).....200
 - Ipotecaria.....50 (al territorio) se necessita trascrizione
 - Catastale.....50 (alle entrate) se necessita voltura
 - No bolli
 - No trascrizione
 - No Voltura
- **Atto di identificazione catastale**
 - Registro (tassa d'atto).....200
 - Ipotecaria.....50 (al territorio)
 - Catastale.....50 (alle entrate) se necessita voltura
 - No bolli
 - No trascrizione
 - No Voltura
- **Atto di conferma in sanatoria di nullità "urbanistica"**
 - Registro (tassa d'atto).....200
 - Ipotecaria.....50 (al territorio)
 - Catastale.....No
 - No bolli
 - No trascrizione
 - No Voltura

¹⁵ Cui va aggiunto il bollo per la copia al registro delle Imprese. Per Petrelli il bollo è **di soli 45 euro**, in quanto ritiene esservi un problema interpretativo. Egli applica l'imposta di bollo riferita al solo atto societario, "come se" l'atto stesso non contenesse disposizioni su immobili, vista l'esenzione prevista dall'art 10 del DLgs 23/2011 e l'efficacia assorbente delle due fisse da 50+50 di ipotecaria e catastale

¹⁶ Nel caso in cui l'atto non sia mera rettifica ma diventi "integrativo" esso integra un nuovo negozio e come tale andrà tassato autonomamente secondo le (nuove) regole ordinarie. Circ p 36

- **Avveramento di condizione** (vedi infra p 14)
- **Quietanza (successiva a CV con riserva di proprietà¹⁷)**
 - Registro0,50%
 - Ipotecaria.....50 (al territorio)
 - Catastale.....No¹⁸
 - Bollo.....No
 - Annotazione..No
 - Voltura.....No¹⁹

Per **atti/formalità NON conseguenti** la Circolare (p. 39) indica:
 Le **accettazioni tacite di eredità** (in quanto **“funzionalmente antecedenti”**):

- Imposta ipotecaria 200
- Tassa ipotecaria 35
- Bollo 59

Per coerenza, trattandosi di formalità non conseguente o non connessa all'atto di alienazione, anche l'accettazione tacita collegata ad atto che viene tassato ad IVA o ad altra imposta diversa da quella di cui all'art 1 TUR novellato, ancorché assoggettato a MUI da **230**, sconterà le stesse imposte ed in particolare il bollo da **€ 59** che non si intenderà assorbito dal MUI da 230.

L' **iscrizione di ipoteca legale**:

- Imposta ipotecaria 2%
- Tassa ipotecaria 35
- Bollo 59

Le **cancellazioni/restrizioni di formalità pregiudizievoli** a valle di **trasferimenti coattivi** (decreti di trasferimento):

- Imposta ipotecaria....200 o 0,50%
- Tassa ipotecaria.....35
- Bollo..... .59

¹⁷ Fiscalmente ai sensi dell'art 27 del TUR la vendita con riserva di proprietà paga come negozio ad effetti traslativi immediati.

¹⁸ Se però si ritiene che la CV a monte non paghi l'imposta catastale in quanto a voltura differita, essa andrà versata in sede di quietanza.

¹⁹ Se però si ritiene che la CV a monte sia a voltura differita, essa andrà effettuata in sede di quietanza versando i 55 €.

ATTI PLURIMI E CON OGGETTO PLURIMO (Circ p 48 ss)

Premessa. Art 21 TUR: se un atto contiene più disposizioni ciascuna sconta la propria imposizione autonoma. Per “**disposizione**” si intende una convenzione negoziale con effetti giuridici autonomi e **diversi soggetti, oggetto e causa**.
Si intende quindi per:

***atto plurimo**: quello contenente più disposizioni autonome;

* atto unico ma ad **oggetto plurimo**: quello contenente un'unica disposizione sia pur con pluralità di soggetti e/o oggetti.

ATTI PLURIMI

1) **Unico venditore** (Tizio) che vende tre immobili a **tre diversi acquirenti** o viceversa:

Si **sommano gli importi effettivi** anche se inferiori a 1000.

Se il **totale** è

- **Superiore** a 1000,00 Euro: si paga la somma dei singoli importi
- **Inferiore** a 1000,00 Euro: si arrotonda il totale a 1000,00

Imp Registro su 1° CV.....€ 600 (+50+50 per ipocatastali)

Imp Registro su 2° CV.....€ 300 (+50+50 per ipocatastali)

Imp Registro su 1° CV.....€ 850 (+50+50 per ipocatastali)

Imposta complessiva dovuta: 600+300+850= 1.750 (e non 3.000)

Imp Registro su 1° CV.....€ 300 (+50+50 per ipocatastali)

Imp Registro su 2° CV.....€ 200 (+50+50 per ipocatastali)

Imp Registro su 1° CV.....€ 300 (+50+50 per ipocatastali)

Imposta complessiva dovuta: 1.000 (e non 800 derivante dalla somma di 300+200+300)

2) **Più negozi** soggetti ad **imposte diverse (es registro, IVA, fissa** etc)

Ciascuno sconta la propria imposizione autonoma con applicazione del **minimo di € 1.000,00 alla sola disposizione soggetta ad art 1** del TUR.

Esempio

Tizio vende:

- a Caio una abitazione (Registro):.....€ 900,00....arrot a 1.000,00
- a Mevio un bene strumentale IVA.....€ 200,00 (fissa)
- a Sempronio una quota di srl.....€ 200,00 (fissa)
- a Filano un credito (Reg 0,50%).....€ 80,00..**NON si arrotonda a 200;**

Totale dovuto: **1480,00**

Ai fini delle altre imposte e tributi:

Il trasferimento “Registro”, paga 100 di ipo cat; no Bolli, No tasse ipocat

Il trasferimento “IVA”, paga 4% di ipoca+Bollo 230+ Tras 35+55

3) **CV e Divisione senza conguaglio**

Registro CV.....€ 800.....va arrotondato a 1000,00+100 di ipocat
Registro Divisione (1%).....€ 450,00....si versa quello che viene+230 Bollo+
Catastale 200+ Trascrizione in Cons: 200 (ipot)+35+55 (nota e voltura)

4) **CV o Conferimento in società**

Da parte di Tizio: fabbricato (9%).....€ 450,00

Da parte di Caio: terreno (9%).....€ 500,00

Si versa una unica imposta minima di € 1000,00 (e non 2000)

Ipcatastali: 50+50 per ciascun trasferimento: totale= 200;

Bolli.....no²⁰

Trascrizione...no

Voltura.....no

²⁰ Secondo me, in contrasto con la Circ p 53, il Bollo dovrebbe essere quello per l'atto societario "senza trasferimento" quindi 156.

ATTI CON OGGETTO PLURIMO

Unico venditore/unico acquirente ma beni soggetti ad aliquote diverse tutte rientranti nella previsione dell'**art 1 del TUR**

Si **sommano gli importi effettivi** anche se inferiori a 1000.

Se il **totale** è

- **Superiore** a 1000,00 Euro: si paga la somma dei singoli importi
- **Inferiore** a 1000,00 Euro: si arrotonda il totale a 1000,00

Tizio vende a Caio una abitazione con doppio garage.

Casa + 1° garage: Reg 2%.....€ 600,00

2° garage: Reg 9%.....€ 200,00

Imposta complessivamente dovuta = 1000,00 e non 800 né 2000

Unico dante causa/unico avente causa ma beni soggetti ad aliquote di **REGISTRO** diverse **NON** tutte rientranti nella previsione dell'**art 1 del TUR**.

Tizio conferisce in Alfa srl una abitazione, un credito ed un fabbricato strumentale (tassato ex art 4 della Tariffa)

Abitazione: Reg 9%.....€ 700,00 (va arrotondato a 1000,00)

Fabbr Strumentale: Reg 4%.....€ 900,00 (si versa quanto viene)

Credito: Reg 0,50%.....€ 150,00 (si versa quanto viene)

Imposta complessivamente dovuta: 1000+900+150 = 2050.

Ipotecaria:.....50 (abitazione)+3% (fabb strumentale)

Catastale:50 (abitazione)+1% (fabb strumentale)

Bollo Mui:.....300

Trascrizione:.. 35

Voltura:.....55

Unico dante causa/unico avente causa ma beni soggetti ad aliquote sia di **REGISTRO** sia **IVA**

Tizio vende a Caio in campo IVA, un bene SOGGETTO, altro esente, quindi soggetto a Registro

Abitazione IVA.....€ 200,00 (fissa)

Abitazione esente: Reg 2%.....€ 850,00 (si arrotonda a 1000)

Imposta complessivamente dovuta: 200+1000 = 1.200 e non 1050.

Ipotecaria:.....50 (bene registro)+200 (bene IVA)

Catastale:50 (bene registro)+200 (bene IVA)

Bollo Mui:.....230

Trascrizione:.. 35

Voltura:.....55

Donazioni

Imposta di donazione (come prima) con imposta minima di **200**²¹ salvo franchigia

I CASA (se sussistono tutti i soliti requisiti e se la casa è "non di lusso": Categ A ad eccezione degli A/1, A/8 e A/9 **a prescindere dalla dimensione e dagli altri criteri di cui al DM del 1969**; Circ p 17)

Ipotecaria.....**200**
Catastale.....**200**
Bolli.....230
Trascrizione.....35
Voltura.....55

II CASA

Se il bene è di lusso: e si presume tale quello rientrante nelle categorie A/1, A/8 e A/9

Se il donatario non ha gli altri requisiti di cui alla Nota II bis

Ipotecaria.....**2%** (minima 200)
Catastale.....**1%** (minima 200)
Bolli.....230
Trascrizione.....35
Voltura.....55

Risoluzione di donazione

Pur rientrando nella sfera dell'art 28 TUR, è negozio senza corrispettivo, quindi paga le sole **tre fisse** di registro, ipotecaria e catastale (da 200)+ bolli etc etc.

Legge di stabilità 147/2013 art 1 comma 737

Atti gratuiti di trasferimento di beni nell'ambito di operazioni di riorganizzazione tra enti appartenenti per legge, regolamento o statuto alla medesima struttura organizzativa politica, sindacale, di categoria, religiosa, assistenziale o culturale. (es conferimento da un partito disciolto alla propria fondazione di riferimento)

Registro.....200
Ipotecaria.....200
Catastale..... 200
Bolli.....230
Trascrizione.....35
Voltura.....55

²¹ Quella di euro 1.000,00 è imposta 'minima' - prevista dal comma 2 art. 10 quale norma 'speciale' - relativa solo agli atti di cui al comma 1 dell'art. 10 d.lgs. n.23/2011 (cioè trasferimenti a titolo oneroso); l'imposta minima per le donazioni resta quella 'generica' (euro 200,00) e sempre salvo franchigia (vedi circolare n.44 del 2011). Pischetola

Divisioni senza conguagli

Imposta di Registro....	1% (come prima con minimo 200 euro)
Ipotecaria.....	200 (in Conservatoria)
Catastale.....	200
Bolli.....	230
Trascrizione.....	35 (in Conservatoria)
Voltura.....	55 (in Conservatoria)

Divisioni CON conguagli

Imposta di Registro.... **1%** sulla massa da dividere **meno tutto** il conguaglio (nella misura **effettiva** anche inferiore al minimo di **200** euro, se la proporzionale sul conguaglio raggiunge il minimo di € 1000)

Ipotecaria.....	200 (in Conservatoria)
Catastale.....	200
Bolli.....	230
Trascrizione.....	35 (in Conservatoria)
Voltura.....	55 (in Conservatoria)

Il solo **conguaglio** sconterà

Registro **2%** (prima casa) o **12%** (se terreno agricolo) o **9%** (tutto il resto) con un minimo di **1000 euro**²²

Ipotecaria.....	50
Catastale.....	50

²² Non sono dovuti entrambi i minimi (quello di 200 sull'1% e quello di 1.000 sul conguaglio). Versato il minimo di 1000 sul conguaglio, può poi versarsi "quello che viene" applicando l'1% sulla massa da dividere al netto del conguaglio Circolare pp 11-12.

AGEVOLAZIONI ESENZIONI (Circ p 56)

Restano **ferme** quelle relative a trasferimenti in funzione del perseguimento di **finalità di pubblico interesse**:

- * ai trasferimenti in sede di **separazione e divorzio**
- * ai trasferimenti in esecuzione di accordi di **mediazione** con esenzione fino a 50.000 euro e la fissa minimo 1000
- * Trasferimenti a favore dello **Stato** in sede di **espropriazione per pubblica utilità** o trasferimenti coattivi (art 57 co 8 TUR): No imposta di registro, No Ipotecaria, No Catastale. Bollo 230. Trascrizione e Voltura 90.

SPARISCONO tra le altre quelle:

- * del 3% relative ai trasferimenti onerosi di **beni di interesse storico** (vanno al 9% o al 2% a seconda)
- * dell'1% relative alle vendite da società che trasferiscono in IVA esente a soggetti di impresa che **si impegnino a ritrasferire nel triennio** successivo
- * dell'1% (+ 3% di ipotecaria e 1% di catastale) relative ai trasferimenti di immobili compresi in **piani urbanistici particolareggiati** a condizione che l'intervento venga completato entro 11 anni. Per gli atti stipulati entro il 31.12.2013, resta fermo il termine di 11 anni entro il quale va completato intervento.
- * fisse: relative ai trasferimenti a favore dello **Stato, Province, Regioni e Comuni** o Comunità montane.

Per trasferimenti anche non coattivi a favore dello Stato resta ferma l'esenzione dalle sole imposte ipotecaria e catastale.

- * dell'1% di catastale per gli acquisti di terreni edificabili da parte di **Cooperative di abitazione**;

- * fisse: relative ai trasferimenti a favore di **Onlus e Ipab**

- * fisse: relative a beni siti all'**estero**: questi pagano il registro 9 o 12, No bollo, No ipotecaria, No catastale

- * riduzione del 25% per acquisti di giovani agricoltori;

- * acquisti da parte di **Fondi di Investimento** di immobili dello Stato, enti previdenziali o pubblici;

- * relative ai trasferimenti in esecuzione dell'articolo 20 della Legge Bucalossi 10/77 e 32 del DPR 601/73

- trasferimento aree ex lege 865/71

- trasferimento alloggi Ater

- **cessione di aree a scomputo di contributi o in esecuzione di convenzioni**

- assegnazione di aree comunali in esecuzione di PRG (art 20 Legge 10/77)

- cessione di aree o immobili ai Comuni in esecuzione di **atti unilaterali**

d'obbligo o di convenzioni urbanistiche se restano nell'ambito del perimetro dell'art 1 TUR.;

Se, al contrario, dette cessioni siano qualificabili come **gratuite** allora resta ferma l'agevolazione ex lege 865/71 (vedi Risposta Sottosegretario Baretta in CNN 19.6.2014):

Registro.....200;

Ipotecaria.....No.

Catastale.....No.

Bollo Mui.....230

Nota trascr....35

Voltura55

TASSAZIONE DI CONVENZIONE PORTANTE TRASFORMAZIONE DI DIRITTO SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO EX ART. 31 L. N. 448/1998

Pischetola **Quesito tributario n. 210-2014/T in CNN del 25.3.2014**

Se la convenzione è solo volta a **rimuovere i vincoli** riguardanti la determinazione del prezzo di rivendita e dei canoni di locazione, ferma rimanendo la proprietà come strutturata all'origine, allora essa potrà essere tassata ai sensi dell'art 20 della Legge Bucalossi con il regime agevolato di cui all'art 32 del DPR 601/73, in quanto non idonea a trasferire o costituire alcun diritto reale (quindi fuori dal perimetro dell'art 1 del TUR)

Registro.....200;

Imposta ipotecaria....NO

Bollo MUI.....155

Tassa ipotecaria.....35

Se la convenzione contiene una cessione di quota di terreno in nuda proprietà al fine di **"trasformare" la proprietà** dell'edificio sovrastante da proprietà superficaria a proprietà piena (rientra nell'art. 1 del TUR novellato: quindi

Registro **9%** (con un minimo di 1000,00 euro)

Ipotecaria 50

Catastale 50

No Bolli

No trascrizione

No Voltura

ALTRE AGEVOLAZIONI CONFERMATE (Vedi CNN 24.6.2014)

Con DL 66/2014 convertito in legge 89/2014 è stata

- confermata l'agevolazione fiscale per gli atti relativi ad **EXPO 2015** L. 23 maggio 2014, n. 80 "Gli atti, transazioni ed operazioni finanziarie relativi ai terreni ai fabbricati e alle aree fabbricabili necessari all'Organizzatore per la realizzazione dell'Expo Milano 2015 **sono esenti dalle imposte di bollo, registro, ipotecarie e catastali.**"
- l'agevolazione fiscale per i trasferimenti relativi ad **usi civici**: Esenzione da bollo, registro ed altre imposte ai sensi dell'articolo 12 della legge 16 giugno 1927, n. 1766, sempre che l'atto di autorizzazione precisi le finalità di pubblico interesse perseguito con la vendita e la condizioni alla loro realizzazione.

ENTRATA IN VIGORE e DISCIPLINA TRANSITORIA

Si applicano le novità in materia di:

- **registro**: agli atti (anche giudiziari) **formati** dal 1° gennaio in poi.
- **ipotecaria** (**percepita dalle Conservatorie**) alle formalità **presentate** dopo il 1° gennaio
- **successione**: data di apertura/morte.

ATTI CONDIZIONATI STIPULATI NEL 2013 con avveramento di condizione nel 2014

L'avveramento di condizione **sconta la proporzionale** dovuta sulla tassazione vigente alla data di formazione dell'atto (quindi quella "**vecchia**") con diritto a detrarre l'imposta fissa di registro pagata in sede di registrazione del primo atto. Ai sensi della Risoluzione **7/E del 14.1.2014** (CNN 17.1.2014) si è chiarito in via definitiva che l'AE richiede in ogni caso il Modello di denuncia di avveramento di condizione ex art 19 TU, in seguito alla presentazione del quale liquida l'imposta proporzionale dovuta (in base al principio come detto del "**tempus regit actum**"). Intanto l'atto ricognitivo stipulato davanti a Notaio può sostituire in modo alternativo detto Modello di denuncia ex art 19, in quanto esso venga **(i)** stipulato ed anche registrato entro i 20 gg dall'avveramento della condizione, ciò anche se la registrazione fosse fatta telematicamente; **(ii)** registrato presso lo stesso Ufficio dove è stato registrato l'atto condizionato. **(iii)** Comunque l'atto notarile ricognitivo verrà tassato a tassa fissa e farà scattare il solo potere liquidativo dell'imposta proporzionale da parte dell'Ufficio che, in quanto complementare, sarà liquidata direttamente alle parti.

La sola **base imponibile** deve essere invece calcolata avuto riguardo alla data di **avveramento** della condizione. (Amplius **Quesito Tributario n. 956-2013/T in CNN 17.12.2013**)

L'atto ricognitivo post 2014 è dubbio se sconti le imposte in base alla nuova o alla vecchia normativa.

Se si applica la nuova normativa come interpretata dalla Circolare (pp37 e 38)

Registro 200
No ipotecaria
No 35 No 55
No bollo

Se si applica la vecchia normativa

Registro 200
Ipotecaria 200
Bollo 155
Trasc - Voltura 35 + 55

CV di bene vincolato soggetta a Registro post 1.1.2014

Registro.....200
Ipotecaria.....200
No catastale (non c'è voltura)
Bollo Mui.....155 (Circ p. 37)
Trascrizione.....35

**Atto di ricognitivo di mancato esercizio prelazione (direttamente
"conseguente")**

a) Se vi è stata denuncia con Modello 2 prima, l'atto sconta:

Registro.....200
Catastale.....No
Bollo Mui.....No
Trascrizione.....No

L'ufficio liquida al cliente ex Modello 2:

Registro.....2% o 9%²³
Catastale.....50
Ipotecaria.....50
BolloNo
Trascrizione.....No
Voltura.....No

**b) Se l'atto notarile funge anche da denuncia sostitutiva del Modello 2
sconta:**

Registro.....2% o 9%²⁴
Catastale.....50
Ipotecaria.....50
BolloNo
Trascrizione.....No
Voltura.....No

²³ (meno quanto versato in sede di atto condizionato)

²⁴ (meno quanto versato in sede di atto condizionato)

MUTUI: IMPOSTA SOSTITUTIVA SU OPZIONE

Articolo 12, comma 4, d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, in vigore dal 24 dicembre subordina l'applicazione della imposta sostitutiva ai mutui alla opzione che ne faccia per iscritto in sede di stipula dell'atto di finanziamento, la Banca. Si ritiene che l'opzione è necessaria ed anche sufficiente al momento dell'atto di iniziale finanziamento e che, nell'ipotesi in cui esso sia ad erogazioni differite, detta opzione non debba essere ripetuta in ogni singolo atto di erogazione successivo.

Quindi occorre aggiungere a tutti i mutui la seguente **clausola** nell'articolo delle dichiarazioni fiscali del DPR 601/73

"Ai sensi e per gli effetti dell'art.17, 1° comma, del dpr 601/1973, così come modificato dall'articolo 12, comma 4° del DL 145/2013, la Banca mutuante dichiara di optare per la corresponsione dell'imposta sostitutiva in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e delle tasse sulle concessioni governative, nella misura prevista dalla legge"

In mancanza di opzione

a) i contratti di mutuo chirografari: saranno dunque soggetti solo a imposta di registro di 168 euro – in aumento a **200** euro dal 1° gennaio 2014 – e a imposta di **bollo da 45**. Il che renderà più conveniente la mancata opzione per l'imposta sostitutiva allo 0,25%;

b) i contratti di mutuo che prevedano garanzie concesse dal debitore pagano infatti, oltre che l'imposta di bollo da **45 €**, solo l'imposta di registro di 168 euro, importo elevato a **200** euro dal 1° gennaio 2014); Il che renderà più conveniente la mancata opzione per l'imposta sostitutiva allo 0,25%;

c) i contratti di mutuo con pegno su azioni o su quote di s.r.l.– è tassato con l'aliquota dello **0,50** per cento sul valore nominale delle partecipazioni date in garanzia e quindi con un'imposta tendenzialmente inferiore allo 0,25 per cento sul capitale erogato dalla banca. Il che renderà più conveniente la mancata opzione per l'imposta sostitutiva allo 0,25%;

Rimarranno evidentemente tassati con imposta sostitutiva i mutui ipotecari (che pagano **200 euro di imposta di registro** e il **2 per cento di imposta ipotecaria sul valore dell'ipoteca**, nonché il bollo di **155€**) nonché i mutui che prevedano garanzie concesse non dal debitore (su beni diversi dalle partecipazioni societarie), per le quali si sconta lo 0,50 per cento sul valore garantito. ²⁵

²⁵ **Testo in sottolineatura come modificato dall'articolo 12, comma 4, del Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145**

Art. 15 *Operazioni di credito a medio e lungo termine*

[1] Le operazioni relative ai finanziamenti a medio e lungo termine e tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni medesime, alla loro esecuzione, modificazione ed



estinzione, alle garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate e alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti, effettuate da aziende e istituti di credito e da loro sezioni o gestioni che esercitano, in conformità a disposizioni legislative, statutarie o amministrative, il credito a medio e lungo termine, e quelle effettuate ai sensi dell' *articolo 5, comma 7, lettera b), del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 24 novembre 2003, n. 326*, per le quali e' stata esercitata l'opzione di cui all'articolo 17, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative. ⁽²¹⁾

[2] In deroga al precedente comma, gli atti giudiziari relativi alle operazioni ivi indicate sono soggetti alle suddette imposte secondo il regime ordinario e le cambiali emesse in relazione alle operazioni stesse sono soggette all'imposta di bollo di lire 100 per ogni milione o frazione di milione.

[3] Agli effetti di quest'articolo si considerano a medio e lungo termine le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi ⁽²²⁾.

Art. 17 *Imposta sostitutiva*

[1] Gli enti che effettuano le operazioni indicate negli *artt. 15 e 16 a seguito di specifica opzione*, possono corrispondere, in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, una imposta sostitutiva. L'opzione e' esercitata per iscritto nell'atto di finanziamento.

[2] Per gli istituti di credito costituiti ai sensi dei *decreti-legge 2 settembre 1919, n. 1627* ⁽²⁸⁾, 15 dicembre 1923, n. 3148, e 20 maggio 1924, n. 731 ⁽²⁹⁾, degli artt. 14 e 18 del decreto-legge 29 luglio 1927, n. 1509, dei *decreti-legge 13 novembre 1931, n. 1398* e 2 giugno 1946, n. 491, del D.Lgs. 15 dicembre 1947, n. 1418, della *legge 22 giugno 1950, n. 445*, dell'*art. 17 della legge 25 luglio 1952, n. 949*, e delle *leggi 13 marzo 1953, n. 208*, 11 aprile 1953, n. 298, e 31 luglio 1957, n. 742, nonché per gli istituti autorizzati all'esercizio del credito fondiario in base al *testo unico 16 luglio 1905, n. 646*, per gli istituti soggetti alla disciplina di cui al D.Lgs. 23 agosto 1946, n. 370, per le sezioni autonome opere pubbliche di cui alle *leggi 6 marzo 1950, n. 108* ⁽³⁰⁾, e 11 marzo 1958, n. 238, e per la sezione interventi speciali di cui alle *leggi 18 dicembre 1961, n. 1470*, e 18 maggio 1973, n. 274, l'imposta sostitutiva comprende anche le imposte di bollo e di registro, le imposte ipotecarie e catastali e le tasse sulle concessioni governative sugli altri atti ed operazioni che detti istituti pongono in essere per il loro funzionamento e per lo svolgimento della loro attività, in conformità alle norme legislative o agli statuti che li reggono, salvo quanto stabilito nel secondo comma dell'*art. 15* per gli atti giudiziari e le cambiali ⁽³¹⁾ ⁽³²⁾