

Segnalazioni Novità Normative

DAL 2014 NOVITÀ IN MATERIA DI IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE

L'art. 26 del D.L. 12 settembre 2013, n. 104 (recante "misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 214 del 12 settembre 2013 e riportato di seguito alla presente segnalazione), in parte intervenendo sull'art. 10 del d.lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 ⁽¹⁾, in parte aumentando da 168 a 200 euro la misura dell'imposta fissa, concorre a ridisegnare dal 1° gennaio 2014 la tassazione indiretta di registro, ipotecaria e catastale.

Modifiche all'imposizione proporzionale

Come già segnalato in occasione del d.lgs. n. 23/2011 in CNN Notizie del 28 marzo 2011 l'art.10, intervenendo direttamente sull'art. 1 della tariffa parte prima allegata al D.P.R. n.131/1986 (testo unico dell'imposta di registro), semplifica la tassazione degli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e degli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, dei provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e dei trasferimenti coattivi, prevedendo l'aliquota unica nella misura del 9 per cento.

L'aliquota è ridotta al 2 per cento nel caso in cui il trasferimento abbia per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle della categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota *II-bis*.

In tutte le ipotesi di cui sopra, l'imposta non può essere comunque inferiore a 1.000,00 euro ed in relazione alle medesime sono soppresse le esenzioni e le agevolazioni tributarie in vigore, anche se previste in leggi speciali.

In ordine alla disciplina innovativa sopra sinteticamente evidenziata, si ribadiscono le perplessità già espresse nella citata segnalazione novità in Cnn notizie del 28 marzo 2011.

In particolare, la riforma comporta un innalzamento dell'imposizione per tutte quelle fattispecie precedentemente disciplinate da norme di agevolazione, inserite o meno nel previgente art. 1 della tariffa parte prima allegata al D.P.R. n. 131/1986, alcune con un evidente impatto economico e sociale (si segnala, ad esempio, la proprietà contadina, i beni culturali, i piani particolareggiati, gli acquisti da parte delle società immobiliari di rivendita, i trasferimenti a favore di ONLUS e enti pubblici territoriali).

La disciplina, inoltre, delinea i confini della fattispecie cd. "prima casa" cui riferire l'aliquota ridotta del 2 per cento, in senso oramai convergente con i requisiti oggettivi che ai fini dell'IMU individuano l'abitazione principale unicamente in forza della categoria catastale, senza più alcun rinvio al DM del 1969. Tuttavia, sia nella nota *II-bis* che nell'art.7 della legge n.448/1998, relativo al credito di imposta, rimane l'espressione "abitazione non di lusso", tradizionalmente riferita ai predetti requisiti, che nella nuova prospettiva non paiono invece più necessari.

Occorrerebbe poi riflettere circa l'applicabilità della nuova disciplina a tutte quelle ipotesi in cui l'art.1 della tariffa parte prima è richiamato per rinvio o per equiparazione (ad esempio nel caso degli atti societari, ecc...).

La disciplina, infine, non incide sulla determinazione della base imponibile che risulta dunque immutata rispetto all'attuale regolamentazione dell'imposta di registro (compresa la disciplina del cd. prezzo valore).

La tassazione proporzionale di registro, nella prima formulazione dell'art. 10 d.lgs. n. 23 cit. risultava "assorbente" anche dell'imposta di bollo, delle imposte ipotecaria e catastale, dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie sia per "gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2" (imposta di registro con aliquota del 2% o del 9%, e misura minima di 1000,00 euro) sia per "tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari".

Il comma 1 dell'art. 26 d.l. n. 104/2013 cit. interviene a modificare tale disciplina introducendo, in luogo dell'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, l'assoggettamento degli atti sopra indicati "a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta".

Pertanto, anche nell'ipotesi in cui l'imposta di registro applicabile agli atti di cui al comma 1 dell'art. 10 d.lgs. n. 23 cit. sia determinata nella misura minima di 1000,00 euro, a tale importo andranno aggiunte le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di cinquanta euro ciascuna.

La disposizione di cui al comma 1 dell'art. 26 cit. pone, peraltro, il problema di stabilire se le imposte ipotecaria e catastale nella misura di cinquanta euro si applichino anche a "gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari".

Resta fermo, in ogni caso, l'assorbimento ai fini dell'imposta di bollo, dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie.

La decorrenza di tale disciplina, così modificata, resta regolata dal comma 5, dell'art.10, ai sensi del quale "le disposizioni del presente articolo si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2014".

Modifiche all'imposizione in misura fissa

Il comma 2 dell'art. 26 prevede che "l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 è elevato ad euro 200".

Il successivo comma 3 dispone "Le disposizioni del comma 2 hanno effetto dal 1° gennaio 2014 e, in particolare, hanno effetto per gli atti giudiziari pubblicati o emanati, per gli atti pubblici formati, per le donazioni fatte e per le scritture private autenticate a partire da tale data, per le scritture private non autenticate e per le denunce presentate per la registrazione dalla medesima data, nonché per le formalità di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione eseguite e per le domande di annotazione presentate a decorrere dalla stessa data".

La portata di queste disposizioni ha carattere generale e si applica dunque a tutte le fattispecie, diverse da quelle di cui al citato art. 10 del d.lgs. n. 23/2011, rilevanti ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale per le quali è prevista la debenza di un'imposta fissa di 168 euro.

Annarita Lomonaco – Valeria Mastroiacovo

1) Si riporta di seguito il testo dell'art. 10 del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 [c.d. "Federalismo Fiscale Municipale"] nella versione precedente alla modifica apportata dall'art.26 D.L. 12 settembre 2013, n. 104 in commento.

Art. 10 Applicazione dei tributi nell'ipotesi di trasferimento immobiliare

1. All'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 1 è sostituito dal seguente:

«

1. Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi	9 per cento
Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)	2 per cento

»;

b) sono abrogate le note del predetto articolo 1, ad eccezione della nota II-bis);

c) nella nota II-bis) dell'articolo 1, le parole: «dell'aliquota del 3 per cento», sono sostituite dalle seguenti: «dell'aliquota del 2 per cento».

2. Nei casi di cui al comma 1, l'imposta, comunque, non può essere inferiore a 1.000 euro.

3. Gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

4. In relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali.

5. Le disposizioni del presente articolo si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2014.

Legislazione

DECRETO-LEGGE 12 settembre 2013, n. 104

Misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca. (13G00147)
(GU Serie Generale n.214 del 12-9-2013)

(Omissis)

CAPO III ALTRE DISPOSIZIONI

(Omissis)

Art. 26

(Modifiche alle imposte di registro, ipotecaria e catastale)

1. Il comma 3 dell'articolo 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è sostituito dal seguente: "3. Gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta.".

2. L'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 è elevato ad euro 200.

3. Le disposizioni del comma 2 hanno effetto dal 1° gennaio 2014 e, in particolare, hanno effetto per gli atti giudiziari pubblicati o emanati, per gli atti pubblici formati, per le donazioni fatte e per le scritture private autenticate a partire da tale data, per le scritture private non autenticate e per le denunce presentate per la registrazione dalla medesima data, nonché per le formalità di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione eseguite e per le domande di annotazione presentate a decorrere dalla stessa data.

(Omissis)

Per visualizzare l'intero testo del d.l. consultare il sito della Gazzetta Ufficiale al seguente [LINK](#)