

## TASSAZIONE DI ATTO CONTENENTE UN'UNICA DISPOSIZIONE CON OGGETTO PLURIMO

Nella **circolare n. 18/E del 2013** ai fini di una corretta applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, si distingueva, anche con esemplificazioni, tra atti plurimi, cioè contenenti più disposizioni autonome, e **atti contenenti un'unica disposizione sia pure con pluralità di soggetti e/o oggetti.**

Sul punto la stessa Agenzia concludeva che *"in relazione all'atto contenente un'unica disposizione si possono verificare le seguenti ipotesi:*

**1. alcuni beni possono usufruire delle agevolazioni:** in tal caso, si applicherà la **tassazione agevolata** ai fini del registro ed eventualmente ai fini delle imposte ipotecarie e catastali su detti beni mentre **le imposte proporzionali dovute sui beni non agevolati rimangono dovute nella misura proporzionale effettiva, anche se inferiore alla misura fissa;**

**2. i beni sono tassabili con aliquote diverse:** in tal caso, le imposte sono dovute, per ciascun bene, nella **misura proporzionale effettiva**, anche se inferiore alla misura fissa;

**3. i beni sono assoggettabili ad IVA:** si applica un'**unica imposta fissa**".

Pertanto **"qualora si determinino tante imposte proporzionali tali da non raggiungere tutte insieme la misura fissa, si applica un'unica imposta fissa"**.

L'Agenzia delle Entrate stessa, per quanto riguarda la Permuta di beni soggetti ad Iva e a Registro, ha riconosciuto che la cessione-Iva non sconta le fisse di registro e ipotecaria in quanto tali imposte sono state già assolte sulla cessione-registro. L'AE ritiene pertanto che l'atto di permuta sia da considerare complessivamente, comportando una sola registrazione e una sola trascrizione, nonché due distinte volture.

Dal 1° gennaio 2014 l'imposta proporzionale (12% - 9% e 2%) di registro, nella misura minima di Euro 1.000,00, fa sì che le imposte ipotecaria e catastale siano dovute nella misura fissa di Euro 50,00 e che non siano dovuti il bollo Mui di Euro 230,00, i 55 Euro di tassa per la voltura ed i 35 Euro di tassa per la trascrizione.

Nel caso, quindi, di vendita unica di più beni immobili, ancorché soggetti ad aliquote diverse, con riferimento ai quali l'imposta proporzionale di registro è dovuta per ognuno in misura inferiore a euro 1000, non saranno dovuti euro 1000 per ogni bene, ma l'imposta di registro sarà pari alla somma degli importi dovuti per ciascun bene nella misura minima complessiva di euro 1000.

Per il diverso caso della vendita unica di due beni immobili, rispetto ai quali sia applicabile l'imposta proporzionale di registro per uno in misura superiore a euro 1000 e per l'altro in misura inferiore a tale importo, non sarà necessario ricorrere all'importo minimo poiché – secondo quanto concluso dalla stessa Agenzia delle entrate nella circolare sopra ricordata – all'imposta proporzionale dovuta per il primo bene si aggiungerà quella effettiva (anche se inferiore alla minima) dovuta per il secondo.

### QUESITO

IL "PRINCIPIO DELL'ASSORBIMENTO":

- 1) SI APPLICA SENZA ALCUN LIMITE IN TUTTI I NEGOZI AVENTI OGGETTO PLURIMO
- 2) NON SI APPLICA NEI NEGOZI AVENTI OGGETTO PLURIMO
- 3) **SI APPLICA CON LIMITI DA CHIARIRE**

#### **immobile soggetto ad imposta di registro proporzionale - immobile soggetto ad IVA**

<b>Registro 12%, 9% o 2% (con un minimo di 1000,00 euro)</b>	Registro .....200
<b>Ipotecaria 50</b>	Ipotecaria...200
<b>Catastale 50</b>	Catastale....200
<b>No Bolli</b>	Bolli.....230
<b>No trascrizione</b>	Trascrizione 35
<b>No Voltura</b>	Voltura .....55

Per l'effetto suddetto dell'assorbimento causato dall'imposta proporzionale, oltre ovviamente a non essere dovuta l'imposta fissa, per il trasferimento "IVA" non dovrebbero essere dovuti né le imposte ipotecaria e catastale, né di bollo, né le tasse ipo-catastali e quindi gli importi dovuti sono quelli in grassetto nella tabella.

Si potrebbe, però, ritenere che siano dovuti le imposte ipotecaria e catastale fisse nella misura di Euro 200, i bolli di Euro 230,00 e le tasse ipo-catastali nella misura complessiva di Euro 90.

**immobile soggetto ad imposta di registro proporzionale - immobile soggetto a PPC**

<b>Registro 12%, 9% o 2% (con un minimo di 1000,00 euro)</b>	Registro...200
<b>Ipotecaria 50</b>	Ipotecaria...200
Catastale 50	<b>Catastale ...1% (con un minimo di 200)</b>
<b>No Bolli</b>	No bolli (per disciplina PPC)
<b>No trascrizione</b>	Trascrizione.....35
<b>No Voltura</b>	Voltura.....55

Per l'effetto suddetto dell'assorbimento causato dall'imposta proporzionale, oltre ovviamente a non essere dovuta l'imposta fissa, per il trasferimento PPC non dovrebbero essere dovuti né l'imposta ipotecaria, né il bollo, né le tasse ipo-catastali, mentre l'imposta catastale è dovuta nella misura dell'1%, con il minimo di Euro 200,00 e quindi gli importi dovuti sono quelli in grassetto nella tabella.

Si potrebbe, però, ritenere che siano anche dovuti l'imposta ipotecaria fissa nella misura di Euro 200 e le tasse ipo-catastali nella misura complessiva di Euro 90.

**immobile soggetto ad imposta di registro proporzionale - a PPC ed a IVA**

<b>Registro 12%, 9% o 2% (con un minimo di 1000,00 euro)</b>	Registro .....200	Registro...200
<b>Ipotecaria 50</b>	Ipotecaria...200	Ipotecaria...200
Catastale 50	Catastale....200	<b>Catastale ...1% (con un minimo di 200)</b>
<b>No Bolli</b>	Bolli.....230	No bolli (per disciplina PPC)
<b>No trascrizione</b>	Trascrizione 35	Trascrizione.....35
<b>No Voltura</b>	Voltura .....55	Voltura.....55

Per l'effetto suddetto dell'assorbimento causato dall'imposta proporzionale, oltre ovviamente a non essere dovuta l'imposta fissa, per i trasferimenti IVA e PPC non dovrebbero essere dovuti né l'imposta ipotecaria, né il bollo, né le tasse ipo-catastali, mentre l'imposta catastale è dovuta nella

misura dell'1%, con il minimo di Euro 200,00 e quindi gli importi dovuti sono quelli in grassetto nella tabella.

Si potrebbe, però, ritenere che siano anche dovuti l'imposta ipotecaria fissa nella misura di Euro 200 e le tasse ipo-catastali nella misura complessiva di Euro 90.

**immobile soggetto ad IVA - immobile soggetto a PPC**

<b>Registro .....200</b>	Registro...200
<b>Ipotecaria...200</b>	Ipotecaria...200
Catastale....200	<b>Catastale ...1% (con un minimo di 200)</b>
<b>Bolli.....230</b>	No bolli (per disciplina PPC)
<b>Trascrizione 35</b>	Trascrizione.....35
<b>Voltura .....55</b>	Voltura.....55

Essendo unico il negozio, dovrebbe valere il principio della non duplicazione delle imposte e quindi gli importi dovuti sono quelli in grassetto.

Riccardo Ricciardi