

Conferimenti di immobili in società

TASSAZIONE DAL 1° GENNAIO 2014

[Atti propri delle società di qualunque tipo ed oggetto e degli enti diversi dalle società, compresi consorzi, le associazioni e le altre organizzazioni di persone o di beni, con o senza personalità giuridica, **aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole**]

1. Immobili in genere – conferimenti da “privato” o da società (fuori campo Iva o in campo Iva ma esente di fabbricati abitativi)

Tassazione

Registro: le stesse aliquote di cui all'art. 1 della tariffa, parte prima, T.U.R. (Art. 4, comma primo, n. 1), tariffa, parte prima, T.U.R.) ***** **9 - 12%**

Ipotecaria: ***** **Euro 50**

Catastale: ***** **Euro 50**

N.B.

Ai sensi dell'art. 50 del TUR per i conferimenti in società aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole, la base imponibile è costituita dal valore dei beni o diritti conferiti **al netto delle passività e degli oneri accollati alle società**, nonché delle spese e oneri relativi alla costituzione o all'aumento calcolati forfettariamente nella misura del **2%** del valore dichiarato fino a **Euro 103.291,38** e dell'**1%** per la parte eccedente, in ogni caso in misura non superiore a **Euro 516.456,90**.

CIRCOLARE 2/E/2014

Esempio n. 10)

Conferimenti dai soci A) e B), rispettivamente di un immobile abitativo e di un terreno edificabile:

= la somma delle imposte dovute sui singoli conferimenti non può essere inferiore a Euro 1000;
= le imposte ipotecaria e catastale sono dovute per ciascun conferimento (50+50 e 50+50= 200);
= esenti bollo, tassa ipot., trib. Catastali.

2. Fabbricati strumentali per natura o aree utilizzate per la loro costruzione–conferimenti da privato

Tassazione

Registro: (art. 4, comma primo, n. 2), tariffa, parte prima, TUR ***** **4%**
Ipotecaria: (Art. 1 tariffa TUIC) ***** **2%**
Catastale: (Art. 10, n. 1, TUIC) ***** **1%**

N.B.

Ai sensi **dell'art. 4, comma primo, n. 2), tariffa, parte prima del T.U.R.**, se il conferimento ha per oggetto fabbricati destinati all'esercizio di attività commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicale trasformazione, nonché aree destinate a essere utilizzate per la costruzione dei suddetti fabbricati o come loro pertinenze, a condizione che i fabbricati stessi siano ultimati entro cinque anni dal conferimento e presentino le indicate caratteristiche, si applica l'imposta di registro nella misura del **4%**.

CIRCOLARE 2/E/2014

Esempio 12)

Il socio A) conferisce:

= un immobile abitativo (Reg. 9% con il minimo di 1000; ipotecaria e catastale 50+50; bollo esente);
= un immobile strumentale (Reg. 4% -senza minimo- oltre ipot/cat. 2%+1%; tassa ipot. Euro 35; trib. cat. Euro 55; bollo Euro 300);
= un credito (Reg. 0,50% -senza minimo-).

3. Fabbricati strumentali per natura o aree utilizzate per la loro costruzione–conferimenti da società

3.1. Fabbricati

Tassazione

Iva: imponibile/esente (art. 10, comma primo, n. 8-ter) d.P.R. n. 633/1972)

Registro: ***** Euro **200**

Ipotecaria: ***** **3%**

Catastale: ***** **1%**

3.2. Aree

IVA:***** **22%**

Registro: ***** Euro **200**

Ipotecaria: ***** Euro **200**

Catastale: ***** Euro **200**

N.B.

Resta in vigore la **Nota IV all'art. 4 della Tariffa del TUR** che prevede l'imposta fissa (attualmente di Euro 200) per i conferimenti di beni immobili a favore di società con sede legale o amministrativa in altro Stato membro dell'Unione Europea.

Quindi imposta fissa, oltre che per i conferimenti di immobili strumentali da parte di società anche per i conferimenti fatti da privati.

In merito la Circolare 2/E/2014 precisa:

“In relazione a tali atti (conferimenti da privato) le imposte ipotecaria e catastale sono dovute, in linea generale, nella misura ordinaria proporzionale del 2 e 1 per cento,

prevista rispettivamente dagli articoli 1 della Tariffa allegata al TUIC e 10 del medesimo TUIC (*Circolare n. 18/E del 29 maggio 2013, par. 6.29*).”

E conseguentemente, la Circolare non ne fa cenno, per i conferimenti di immobili strumentali da parte di società dovrebbero applicarsi le ipo/catastali cd rinforzate del **3+1**.

RTRABACE 2014