

ATTO CON OGGETTO PLURIMO (dalla CIRCOLARE N. 2/E del 21 febbraio 2014)

È l'atto che contiene un'unica disposizione negoziale ma con una pluralità di oggetti, come, ad esempio, nel caso di vendita tra i medesimi soggetti di più beni immobili, anche soggetti ad aliquote diverse.

L'imposta minima trova applicazione una sola volta qualora l'imposta proporzionale calcolata su ciascun bene risulti inferiore alla misura minima di euro 1.000.

Tale principio appare coerente con i chiarimenti forniti con la circolare n. 18 del 2013, con la quale è stato chiarito che nel caso in cui si determinino tante imposte proporzionali tali da non raggiungere tutte insieme la misura fissa, si applica un'unica imposta fissa.

Esempio 11)

Unico venditore che trasferisce al medesimo acquirente un immobile abitativo "prima casa" e una pertinenza per la quale non ricorrono le condizioni per fruire dell'agevolazione:

- l'imposta di registro proporzionale del 2 per cento dovuta per il bene immobile è pari ad euro 600;
- l'imposta di registro proporzionale del 9 per cento per l'immobile pertinenziale è pari ad euro 200.

L'imposta di registro complessivamente dovuta sull'atto è pari ad euro 1.000.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura complessiva di euro 100.

Non è dovuta l'imposta di bollo né le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali.

Il principio delineato dalla circolare n. 18 del 2013, secondo cui nel caso in cui si determinino tante imposte proporzionali tali da non raggiungere tutte insieme la misura fissa, si applica un'unica imposta fissa, trova una deroga nel caso di atti contenenti un'unica disposizione con pluralità di oggetti, dei quali solo alcuni sono assoggettati alle aliquote proporzionali previste dall'articolo 1 della Tariffa.

Come chiarito, infatti, l'importo di euro 1.000 costituisce il limite minimo di imposta per i beni immobili assoggettati alle aliquote proporzionali di cui all'articolo 1 della Tariffa, mentre in relazione agli altri oggetti trova applicazione l'imposta proporzionale (nella misura effettiva) o l'imposta fissa secondo le regole ordinarie.

Esempio 12)

Atto di conferimento di un immobile abitativo, di un credito e di un fabbricato, destinato specificamente all'esercizio di attività commerciali di cui all'articolo 4, lettera a), punto 2), della Tariffa, parte prima, allegata al TUR:

1. l'imposta di registro proporzionale del 9 per cento dovuta per il conferimento dell'immobile abitativo è pari ad euro 700;
2. l'imposta proporzionale di registro del 4 per cento per il conferimento del fabbricato strumentale per natura è pari ad euro 900;
3. l'imposta di registro proporzionale dello 0,50 per cento per il conferimento del credito è pari ad euro 150.

L'imposta di registro complessivamente dovuta sull'atto è pari ad euro 2.050.

Le imposte ipotecaria e catastale sono pari complessivamente ad euro 100 per il conferimento dell'immobile abitativo mentre, sono dovute, rispettivamente, nella misura proporzionale del 2 per cento e dell'1 per cento, per il conferimento del fabbricato strumentale.

È dovuta l'imposta di bollo, per gli atti sottoposti a registrazione con procedure telematiche nella misura di euro 300.

Sono dovute le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, salvo che per le eventuali formalità relative unicamente all'immobile assoggettato all'imposta di registro di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del TUR.

Come si evince dall'esempio riportato, l'imposta proporzionale dovuta in relazione agli oggetti diversi dagli immobili, soggetti alle aliquote proporzionali di cui all'articolo 1 della Tariffa, devono essere applicate nella misura proporzionale effettiva, ancorché inferiore alla misura fissa di euro 200.

Esempio n. 13)

Unico venditore che trasferisce al medesimo acquirente con atto notarile un immobile abitativo imponibile ai fini dell'IVA e un immobile abitativo, esente Iva, soggetto ad imposta di registro del 2 per cento:

- l'imposta di registro dovuta per il bene immobile soggetto ad IVA è pari ad euro 200;
- l'imposta di registro proporzionale del 2 per cento per l'immobile abitativo esente Iva è pari ad euro 850.

L'imposta di registro complessivamente dovuta sull'atto è pari ad euro 1.200.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura complessiva di euro 400 per il bene soggetto ad IVA e nella misura complessiva di euro 100 per il bene soggetto ad imposta di registro.

È dovuta l'imposta di bollo nella misura di euro 230, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, salvo che per le eventuali formalità relative unicamente all'immobile assoggettato all'imposta di registro di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.