

Imposta di registro tra sconti e rincari

Angelo Busani

Rivoluzione in vista per le imposte di registro, ipotecaria e catastale dal 1° gennaio 2014, per effetto del decreto Istruzione approvato dal Governo che si innesta sul «federalismo municipale» (Dlgs 23/2011, in particolare l'articolo 10).

Dal 1° gennaio 2014, le aliquote dell'imposta di registro relative ai trasferimenti di prima casa passeranno dal 3 al 2 per cento. Non però per gli immobili «di lusso», che a differenza di quel che accade ora andranno a coincidere con quelli considerati tali per l'Imu, e dunque accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9: questi immobili pagheranno il 9% invece dell'attuale 7 per cento, come accadrà per seconde case, capannoni eccetera, e al 9% arriveranno anche i terreni edificabili (oggi all'8%) e quelli agricoli (oggi al 15%).

Si avrà invece un generale affievolimento delle imposte ipotecaria e catastale che, in tutti i casi, passerà dall'attuale misura proporzionale (del 2 e dell'1 per cento o dell'importo fisso di euro 168, a seconda dei casi), all'importo fisso di euro 50 per ciascuna.

In altri termini, data una compravendita di un appartamento del valore imponibile di 100 mila euro, per imposte di registro, ipotecaria e catastale oggi si pagano 10 mila euro (e cioè le aliquote, rispettivamente, del 7, del 2 e dell'1 per cento), mentre dal 1° gennaio si pagheranno

9.100 euro (9.000 + 50 + 50). Se si tratta di "prima casa", oggi si pagano 3.336 euro (il 3% di imposta di registro e due imposte fisse, ipotecaria e catastale, di euro 168 ciascuna, mentre dal 1° gennaio 2014 si pagheranno 2.100 euro).

Se fin qui il quadro è favorevole, ci sono invece note dolenti per diversi altri casi. Ad esempio gli immobili vincolati per pregi storico-artistici dovrebbero passare (per imposta di registro) dal 3 al 9 per cento (salvo che si tratti di "prima casa"); gli immobili acquistati da imprese di trading per la vendita e gli immobili compresi in piani particolareggiati di edilizia residenziale dovrebbero passare dall'1 al 9 per cento; gli acquisti delle Onlus, gli acquisti di immobili all'estero, gli acquisti dello Stato o di enti pubblici territoriali dovrebbero passare da 168 euro

al 9 per cento.

Rivoluzione anche per le agevolazioni: l'articolo 10, comma 4 del Dlgs 23/2011, dispone radicalmente che in relazione agli atti traslativi di beni immobili a titolo oneroso «sono sopprese tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali». Dovrebbero farne le spese, ad esempio le agevolazioni concesse per gli acquisti degli Iap (imprenditori agricoli professionali), gli acquisti di proprietà "montane" e quelli di immobili nell'ambito di Piani di recupero o di Piani di edilizia residenziale pubblica.

Dal 1° gennaio si passerà poi all'importo di 200 euro in tutti i casi in cui oggi l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di 168 euro; allo stesso aumento saranno assoggettate le imposte ipotecaria e catastale, ovviamente diverse da quelle inerenti i tra-

LA MAPPA

Prima casa

L'imposta di registro dal 1° gennaio 2014 passerà dal 3 al 2%. Per gli altri immobili sempre dal 1° gennaio 2014, l'imposta di registro salirà dal 7 al 9%. Al 9% si attesteranno anche i terreni edificabili (oggi all'8%) e quelli agricoli (che oggi versano il 15%)

Misura fissa

I casi in cui oggi l'imposta di registro è fissa a 168 euro passeranno a 200 euro

Imposte ipotecarie

Oggi si paga il 2%, l'1% o 168 euro a seconda dei casi. Dal 2014, in campo di immobili, invece dell'esenzione originariamente prevista, si pagheranno 50 o 200 euro

sferimenti immobiliari a titolo oneroso di cui si è parlato sopra.

Particolarmente colpiti risulteranno i trasferimenti immobiliari soggetti a Iva: se oggi per un acquisto immobiliare imponibile si pagano, oltre all'Iva (del 10 o del 4%) 504 euro per imposte di registro, ipotecaria e catastale, da gennaio se ne pagheranno 600.

Con imposta di registro fissa di 168 euro (quindi da 200 a partire da gennaio) sono oggi tassati ad esempio tutti i conferimenti nel capitale sociale diversi dai conferimenti di immobili, tutti gli atti societari soggetti a imposta di registro, i contratti di comodato di beni immobili, gli atti costitutivi e modificativi di Onlus e di associazioni in genere, l'accettazione e la rinuncia di eredità, la pubblicazione del testamento, la procura, le convenzioni matrimoniali, le associazioni temporanee di impresa, l'atto istitutivo del trust, le convenzioni urbanistiche, il contratto preliminare, gli atti notori, i verbali di inventario.