

IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI

(Disciplina attuale - aliquote nel tempo)

Disciplina attuale

Disciplina normativa. Le imposte ipotecarie e catastali sono attualmente regolate dal D.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 e successive modificazioni.

Base imponibile. L' imposta proporzionale dovuta sulle trascrizioni e sulle volture catastali è commisurata alla base imponibile determinata ai fini dell'imposta di registro o dell'imposta sulle successioni e donazioni. Se l' atto o la successione sono esenti dall'imposta di registro o dall'imposta sulle successioni e donazioni o vi è soggetto in misura fissa, la base imponibile è determinata secondo le disposizioni relative a tali imposte. (Art. 2 e art. 10 T.U.)

Misura dell'imposta. In generale per le trascrizioni e le volture relative a trasferimenti di proprietà di beni immobili o costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari sugli stessi, l' imposta ipotecaria è del 2% e quella catastale dell' 1%.

Le trascrizioni e le volture eseguite in dipendenza di atti che non importano trasferimento di proprietà di beni immobili né costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari o in dipendenza di atti di fusione o di scissione di società, di atti di conferimento di aziende o di complessi aziendali, nonché di atti di regolarizzazione di società di fatto derivanti da comunione ereditaria di azienda registrati entro un anno dall'apertura della successione, scontano le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Atti soggetti a IVA. Per i trasferimenti soggetti all'imposta sul valore aggiunto, le imposte ipotecarie e catastali si applicano nella misura fissa, ad eccezione di quelli aventi ad oggetto immobili strumentali per natura, di cui infra.

Immobili strumentali per natura. L' art. 1-bis Tariffa D.lgs. n. 347/1990 (articolo aggiunto dalla L. 4 agosto 2006, n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006, n. 223) relativamente alle trascrizioni di atti e sentenze che importano trasferimento di proprietà di beni immobili strumentali, di cui all'art. 10, primo comma, numero 8-ter) del Dpr n. 633/72, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, o costituzione o trasferimenti di diritti immobiliari sugli stessi, prevede un' aliquota del **3%**.

Detta aliquota si applica con effetto dal **12 agosto 2006**, data di entrata in vigore della legge n. 248/2006, permanendo per l' imposta catastale l' aliquota dell' **1%**.

Invece per le cessioni di immobili strumentali per natura, anche se soggette ad IVA, di cui siano parti "fondi immobiliari chiusi", imprese di locazione finanziaria ovvero banche e intermediari finanziari, limitatamente all'acquisto ed al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria, si applicano, con effetto dal **1° ottobre 2006**, l' imposta ipotecaria nella misura dell' **1,50%** e l' imposta catastale nella misura dello **0,50%** (art. 35

n. 10-ter D.L. 223/06 in L. 248/06).

Immobili in piani particolareggiati. Il comma 26 dell'art. 1 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Finanziaria 2008) aggiunge all'art. 1-bis della Tariffa annessa al D.lgs. n. 347/1990 le seguenti parole: “, ovvero che importano il trasferimento di proprietà, la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari attinenti a immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti alla attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati”.

Pertanto, con effetto dal **1° gennaio 2008**, anche ai suddetti trasferimenti si applica la imposta ipotecaria nella misura del **3%**.

Il comma 27 dell'art. 1 della citata legge n. 244/2007 abroga il comma 15 del D.L. n. 223/2006 convertito con modificazioni nella legge n. 248/2006, che aveva a sua volta abrogato l' art. 33 comma 3 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (che prevedeva la applicazione dell'imposta di registro dell' 1% e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa per i trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, a condizione che l' utilizzazione edificatoria dell'area avvenisse entro cinque anni dal trasferimento), ad eccezione che per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di *edilizia residenziale convenzionata pubblica*, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione.

Probabilmente l' intento del legislatore era quello di mantenere l' agevolazione dell'imposta di registro all' 1%, di ripristinare l' imposta catastale dell' 1% ed elevare l' imposta ipotecaria al 3%, ma, secondo alcuni, l' abrogazione dell'abrogazione, non seguita da una nuova apposita disposizione (a differenza di quanto accaduto per la ipotecaria come sopra specificato) relativamente all'imposta catastale, potrebbe aver comportato, per quanto riguarda quest'ultima imposta, la reviviscenza della disposizione agevolativa di cui al citato art. 3 comma 3 della legge n. 388/2000 che prevedeva per i trasferimenti in esame la applicazione dell'imposta catastale in misura fissa (vedi sul tema *CNN Notizie del 3 gennaio 2008 – Segnalazioni Novità Normative – Legge Finanziaria 2008*).

In senso contrario alla reviviscenza dell'agevolazione di cui sopra e per l' applicazione della imposta catastale nella misura dell' 1%, lo *Studio CNN n. 18-2008/T*

Il comma 25 del medesimo art. 1 della legge n. 244/2007 aggiunge in fine all'art. 1 della Tariffa Parte I del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (T.U. Registro) il seguente periodo : “Se il trasferimento ha per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, a condizione che l' intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto: 1 per cento”.

Pertanto la tassazione:

REGISTRO: **1%**
IPOTECARIA: **fissa**
CATASTALE: **fissa**

ha avuto la seguente applicazione:

- fino al 3 luglio 2006, a tutte le cessioni di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale;

- dal 4 luglio 2006 al 31 dicembre 2006, su interventi di "edilizia residenziale convenzionata pubblica";

- dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2007 su immobili relativi a interventi di "edilizia residenziale convenzionata".

A condizione, in tutti i casi, della utilizzazione edificatoria dell'area nel quinquennio dal trasferimento.

La tassazione:

REGISTRO: **1%**

IPOTECARIA: **3%**

CATASTALE: **1%**

si applica dal 1° gennaio 2008 ai trasferimenti aventi per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto.

L'AF chiarisce che le agevolazioni in questione non si applicano ai trasferimenti soggetti ad IVA. (Circolare 11/E del 31 gennaio 2002).

Aliquote nel tempo

FISSE

Periodo	Importo
Dal 1 gennaio 1973 al 17 marzo 1976 :	Lire 2.000
Dal 18 marzo 1976 al 27 maggio 1978 :	Lire 5.000
Dal 28 maggio 1978 al 31 dicembre 1982 :	Lire 20.000
Dal 1° gennaio 1983 al 1° ottobre 1989:	Lire 50.000

Dal 2 ottobre 1989	al 21 maggio 1993:	Lire 100.000
Dal 22 maggio 1993	al 19 giugno 1996:	Lire 150.000
Dal 20 giugno 1996	al 31 dicembre 2001:	Lire 250.000
Dal 1° gennaio 2002	al 31 gennaio 2005:	Euro 129,11
Dal 1° febbraio 2005 :	Euro 168,00

PROPORZIONALI

Periodo	Ipotecaria	Catastale
Dal 1° gennaio 1973 al 27 maggio 1978:	0,80%	0,20%
Dal 28 maggio 1978 al 31 dicembre 1995:	1,60%	0,40%
Dal 1° gennaio 1996 :	2,00%	1,00%

RTRABACE 2008