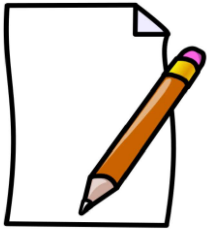


3. PROMEMORIA



3.1. IMPOSTA DI REGISTRO – TASSAZIONE DELLA PERMUTA

di Raffaele Trabace

1. NORME E PRASSI

Ai sensi dell'art. 43, n. 1, lettera b), d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, la base imponibile per le permuta è costituita dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggior imposta.

“Al fine di stabilire l'imposta di registro dovuta per l'atto di permuta, occorre, dunque, calcolare l'imposta di registro relativa a ciascun trasferimento in modo da individuare quella più elevata, a prescindere dal fatto che il maggiore importo derivi dall'applicazione di una aliquota più elevata o da un maggior valore del bene.

(...) In relazione a tale atto e alle formalità conseguenti, non sono dovuti l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali.” (Cfr. Circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E, Paragr. 1.1)

Prezzo valore. Per le cessioni per le quali ricorrono i presupposti di cui all'art. 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni e integrazioni, la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato con i meccanismi di rivalutazione della rendita catastale.

Il meccanismo del “prezzo-valore” si applica, secondo l'AE, anche alla permuta.

“A tal fine, sarà comunque necessario indicare in atto il conguaglio pattuito dalle parti nonché il valore attribuito a ciascuno dei beni permutati.” (Cfr. Risoluzione 9 novembre 2007, n. 320/E)

Conguaglio. Nella permuta *“la previsione di un conguaglio costituisce elemento secondario e accidentale del contratto”*. Pertanto il conguaglio stesso è irrilevante ai fini fiscali. **(Cfr. CNN Risposta a Quesito n. 64-2006/T)**

Ipotecaria e catastale. La permuta immobiliare, in quanto unico negozio giuridico, dà luogo ad un'unica formalità, per la quale è dovuta l'imposta ipotecaria calcolata su una base imponibile pari al valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta. A diverse conclusioni deve invece giungersi con riferimento all'imposta catastale, correlata alla diversa formalità della voltura catastale. Il negozio giuridico della permuta immobiliare, infatti, dà luogo a due distinte volture catastali (una per ciascun immobile); di conseguenza, ciascuna di esse è autonomamente soggetta a tassazione. **(Cfr. Circolare 13 febbraio 2007, n. 8/E)**

“Con riferimento alle imposte ipotecaria e catastale, tenuto conto delle novità introdotte dall'articolo 10 del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 si precisa che in relazione all'atto di permuta, soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale, ai sensi dell'articolo 1 della Tariffa, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute una sola volta, nella misura fissa di euro 50 ciascuna, e non più nella misura proporzionale prevista dal combinato disposto degli articoli 10 e 1 della Tariffa allegata al D. LGS. 31 ottobre 1990, n. 347 (di seguito TUIC).” **(Cfr. Circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E, Paragr. 1.1)**

Credito d'imposta “prima casa”. Il credito compete anche nell'ipotesi in cui, in presenza di tutte le condizioni, il soggetto acquisisca un'altra abitazione mediante permuta, atteso che la norma agevolativa prevede che l'acquisto dell'immobile possa avvenire a qualsiasi titolo. **(Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E/)**

2. CASISTICA

2.1. PERMUTA TRA “PRIVATI” DI IMMOBILI IN GENERE

REGISTRO: l'imposta proporzionale nella misura del 9% si applica su base imponibile costituita dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggior imposta

IPOTECARIA: imposta fissa di euro 50,00

CATASTALE: imposta fissa di euro 50,00

Es. Permuta di Bene A del valore imponibile di euro 100.000,00 contro Bene B del valore imponibile di euro 80.000,00.

Tassazione: registro 9% su A = euro 9.000,00; ipotecaria euro 50,00; catastale euro 50,00 (secondo la prassi dell'AE due fisse).

2.2. PERMUTA TRA “PRIVATI” DI FABBRICATI – ENTRAMBI CON AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

REGISTRO: la base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale è costituita dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggior imposta

IPOTECARIA: imposta fissa di euro 50,00

CATASTALE: imposta fissa di euro 50,00

Es. Permuta di Bene A del valore imponibile di euro 100.000,00 contro Bene B del valore imponibile di euro 80.000,00.

Tassazione: registro 2% su A = euro 2.000,00; ipotecaria euro 50; catastale euro 50 (secondo la prassi dell'AE due fisse).

2.2.1. CREDITO DI IMPOSTA

Con riferimento al punto 2.2, l'imposta di registro da corrispondere di euro 2.000,00 è imputabile proporzionalmente ai due immobili permutati, rispettivamente per euro 1.111,00 e per Euro 889,00.

Gli importi di euro 1.111,00 e di euro 889,00 costituiscono rispettivamente i crediti di imposta per il soggetto che “acquista” A e per il soggetto che “acquista” B, nell'ipotesi in cui le imposte corrisposte sui precedenti acquisti agevolati risultino pari o superiori. Qualora gli importi corrisposti sui precedenti acquisti risultino inferiori, i crediti competono fino a concorrenza di tali importi.

(Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E)

2.3. PERMUTA TRA “PRIVATI” DI FABBRICATI – UNO DEI DUE CON AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

REGISTRO: la base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale è costituita dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggior imposta

IPOTECARIA: imposta fissa euro 50,00

CATASTALE: imposta fissa euro 50,00

Es. Permuta di Bene A (agevolato) del valore imponibile di euro 100.000,00 contro Bene B (non agevolato) del valore imponibile di euro 80.000,00

Tassazione: registro 9% su B = euro 7.200,00; ipotecaria euro 50,00; catastale euro 50,00 (secondo la prassi dell'AE due fisse).

2.3.1. CREDITO DI IMPOSTA

Con riferimento al punto 2.3., per determinare l'imposta di registro da imputare all'immobile agevolato, ai fini del credito di imposta, si procede come segue:

Imposta su A= euro 2.000,00

Imposta su B= euro 7.200,00

Totale euro 9.200,00

$7.200 : 9.200 = X : 2.000$

7.200×2.000

$X = \frac{\text{-----}}{9.200} = 1565$

9.200

L'importo di euro 1.565,00 costituisce il credito di imposta per il soggetto che "acquista" A, nell'ipotesi in cui l' imposta corrisposta sul precedente acquisto agevolato risulti pari o superiore. Qualora l' importo corrisposto sul precedente acquisto risulti inferiore, il credito compete fino a concorrenza di tale importo.

(Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E)

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§