

TRASFERIMENTI A TITOLO ONEROSO DI IMMOBILI

Imposte dal 1° gennaio 2014

1. NORME

1.1. DECRETO LEGISLATIVO 14 marzo 2011, n. 23

Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale.

(GU n.67 del 23-3-2011)

Entrata in vigore del provvedimento: 07/04/2011

(...)

Art. 10 - Applicazione dei tributi nell'ipotesi di trasferimento immobiliare

1. All'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 1 è sostituito dal seguente:

«

1. Atti traslativi a titolo oneroso della
proprietà di beni immobili in genere e
atti traslativi o costitutivi di diritti reali
immobiliari di godimento, compresi la rinuncia
pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di
espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi
9 per cento

Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota

II-bis) **2 per cento**

»

b) sono abrogate le note del predetto articolo 1, ad eccezione della nota II-bis);

c) nella nota II-bis) dell'articolo 1, le parole: «dell'aliquota del 3 per cento», sono sostituite dalle seguenti: «dell'aliquota del 2 per cento».

2. Nei casi di cui al comma 1, l'imposta, comunque, non può essere inferiore a 1.000 euro.

((3. Gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta.))

4. In relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali.

5. Le disposizioni del presente articolo si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2014.

1.2. DECRETO-LEGGE 12 settembre 2013, n. 104

Misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca.

(GU n.214 del 12-9-2013)

Entrata in vigore del provvedimento: 12/09/2013.

Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 8 novembre 2013, n. 128

(in G.U. 11/11/2013, n. 264).

(...)

Art. 26 - Modifiche alle imposte di registro, ipotecaria e catastale

1. Il comma 3 dell'articolo 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è sostituito dal seguente:

"3. Gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta."

2. L'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 è elevato ad euro 200.

3. Le disposizioni del comma 2 hanno effetto dal 1° gennaio 2014 e, in particolare, hanno effetto per gli atti giudiziari pubblicati o emanati, per gli atti pubblici formati, per le donazioni fatte e per le scritture private autenticate a partire da tale data, per le scritture private non autenticate e per le denunce presentate per la registrazione dalla medesima data, nonché per le formalità di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione eseguite e per le domande di annotazione presentate a decorrere dalla stessa data.

1.3. LEGGE DI STABILITA' 2014 (in fieri)

Art. 18 - Altre disposizioni in materia di entrata

(...)

23. All'articolo 10, comma 4, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: **" , ad eccezione delle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 4-bis, del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25."**

24. All'articolo 1, comma 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è aggiunto il seguente periodo: **"Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale : 12 per cento"**.

2. CESSIONI DA PRIVATI

2.1. Fabbricati

Imposte

ordinarie:

Registro: 9%
Ipotecaria: Euro 50
Catastale: Euro 50

“prima casa”

Registro: 2%
Ipotecaria: Euro 50
Catastale: Euro 50

2.2. Terreni

2.2.1 Non agricoli

Imposte

Registro: 9%
Catastale: Euro 50
Ipotecaria: Euro 50

2.2.2. Agricoli

Imposte

Registro: 12%
Ipotecaria: Euro 50
Catastale: Euro 50

Note

Registro – misura minima. L'imposta di registro proporzionale prevista dalla Tariffa Parte Prima del T.U.R., non potrà essere inferiore a Euro 1.000.

Registro – imposta fissa. L'importo dell'imposta di registro stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 sarà elevato ad euro 200. (Es. atti soggetti a Iva)

Ipotecaria e catastale. Gli atti soggetti all'imposta di registro proporzionale prevista dalla Tariffa Parte Prima del T.U.R. sconteranno le imposte ipotecaria e catastale nella misura di Euro 50 per ciascuna.

Ferma restando la misura di Euro 50 per gli atti di trasferimento previsti dalla “Tariffa”, l'importo delle imposte ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da altre disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 sarà elevato ad euro 200 per ciascuna.

Es.:

Per i trasferimenti che fruiranno dell'aliquota di registro “prima casa”, le ipotecarie e catastali saranno di Euro 50 per ciascuna.

Per i trasferimenti di terreni agricoli che fruiranno delle agevolazioni PPC, l'ipotecaria sarà di Euro 200.

Per i trasferimenti soggetti a Iva di fabbricati abitativi le ipotecarie e catastali saranno di Euro 200 ciascuna.

Bollo – tasse ipotecarie – tributi speciali catastali. Gli atti soggetti all'imposta di registro prevista dalla “Tariffa” saranno esenti dall'imposta di bollo (Euro 230), dalla tassa ipotecaria (Euro 35) e dai tributi speciali catastali (Euro 55).

Agevolazioni – abrogazione. Ai sensi del comma 4 dell'art. 10 del D.lgs. n. 23/2011, in relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 del medesimo art. 10 saranno soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali. Riferendosi le norme di cui sopra ai trasferimenti a titolo oneroso, resteranno pertanto in vigore tutte le agevolazioni disciplinate da vigenti disposizioni in ordine ai trasferimenti a titolo gratuito.

Agevolazioni prima casa. Le agevolazioni cd “prima casa” si applicheranno ai trasferimenti aventi ad oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

Le nuove disposizioni, mentre non contengono, come in precedenza, il riferimento alle “case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969”, tuttavia mantengono in vita, ai fini della

agevolabilità dei trasferimenti, le condizioni di cui alla Nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa del T.U.R., Nota che parla di atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione "non di lusso".

Si può pertanto ritenere che, mentre le case ricomprese nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 saranno in ogni caso escluse dall'agevolazione, per le case delle altre categorie, invece, l'agevolabilità resterà condizionata alla verifica della non lussuosità delle stesse secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969.

Credito di imposta "prima casa". La disciplina del credito d'imposta di cui alla legge n. 448/1998 è collegata a quella che agevola gli acquisti della "prima casa" alle condizioni di cui alla Nota II-bis). Pertanto si può ritenere che, restando in vita quest'ultima agevolazione, resteranno in vigore anche i "benefici" ad essa connessi, quale appunto quello del credito d'imposta.

In proposito, con riferimento all'imposta minima di Euro 1.000, va rilevato inoltre che la nuova disposizione determina in tale misura l'imposta "dovuta" non quella da "versare". Conseguentemente, continuando ad applicarsi la disciplina del credito di imposta, potrebbe accadere che, a seguito dell'utilizzo del credito, l'imposta di registro da versare possa essere di importo inferiore a Euro 1000, o in alcuni casi, come per il passato, anche pari a zero.

Prezzo-valore. Resterà in vigore il prezzo-valore, atteso che tale meccanismo, in quanto strumento per la determinazione della base imponibile, non può in nessun caso essere qualificato come "agevolazione". Tanto risulta confermato dalla vigenza attuale, in quanto non modificata dalla novella, della disposizione di cui al comma 5-bis dell'art. 52 del T.U.R., che continuerà a precludere il potere di rettifica dell'ufficio relativamente alle cessioni di immobili a destinazione abitativa e relative pertinenze effettuate nei confronti di soggetti "privati", il cui valore sia determinato con i criteri di rivalutazione catastale di cui al comma 4 del medesimo art. 52 del T.U.R.

Terreni agricoli - Piccola proprietà contadina. Le agevolazioni PPC, scadute il 31 dicembre 2009, furono riscritte dall'art. 2, comma 4-bis della legge 26 febbraio 2010, n. 25, conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 30 dicembre 2009, n. 194 (c.d. decreto mille proroghe), pubblicata nella G.U. n. 48 del 27 febbraio 2010, suppl. ord. n. 39: "(...) gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1 per cento. (...)”

Con effetto dal 28 febbraio 2010 fino al 31 dicembre 2010.

In conseguenza della soppressione nel testo del comma 4-bis del D.L. n. 194/2009, conv. in legge n. 25/2010, di cui sopra, delle parole «e fino al 31 dicembre 2010», soppressione disposta dall'art. 1, comma 41, legge n. 220/2010 (legge di stabilità 2011), le agevolazioni fiscali della PPC erano diventate agevolazioni a regime.

La legge di stabilità 2014, in corso di approvazione:

- “salva” le agevolazioni PPC di cui sopra;
- **determina nella misura del 12% l'aliquota dell'imposta registro relativa ai trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale.**

Pertanto per i trasferimenti di terreni agricoli la tassazione potrebbe essere la seguente:

1. Acquirente non coltivatore diretto/Iap

Registro: 12 %
Ipotecaria: Euro 50
Catastale: Euro 50

2. Acquirente coltivatore diretto/Iap che non invoca i benefici PPC

Registro: 9 %
Ipotecaria: Euro 50
Catastale: Euro 50

3. Acquirente coltivatore diretto/Iap che invoca i benefici PPC

Registro: Euro 200
Ipotecaria: Euro 200
Catastale: 1%

3. CESSIONI DA IMPRESE

3.1. Fabbricati a destinazione abitativa e relative pertinenze

3.1.1.

Cessioni

– di fabbricati a destinazione abitativa effettuate, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento.

Cessionario

Privato
Impresa in genere

Imposte

ordinarie: (privato - impresa)
I.V.A.: SI (10% o 22%)
Registro: Euro 200
Ipotecaria: Euro 200
Catastale: Euro 200

“prima casa”: (privato)
I.V.A.: 4%
Registro: Euro 200
Ipotecaria: Euro 200
Catastale: Euro 200

3.1.2.

Cessioni

a) di fabbricati a destinazione abitativa effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;

b) di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008;
per entrambe le fattispecie, in **presenza** nel relativo atto di opzione per l'imposizione espressamente manifestata dalla parte cedente.

Cessionario

Privato

Imposte

ordinarie:
I.V.A.: SI (10% o 22%)
Registro: Euro 200
Ipotecaria: Euro 200
Catastale: Euro 200

“prima casa”:
I.V.A.: 4%
Registro: Euro 200
Ipotecaria: Euro 200
Catastale: Euro 200

3.1.3.

Cessioni

a) di fabbricati a destinazione abitativa effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;

b) di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008;

per entrambe le fattispecie, in **presenza** nel relativo atto di opzione per l'imposizione espressamente manifestata dalla parte cedente.

Cessionario

Impresa in genere

Imposte

I.V.A.: SI (10% o 22%)

Registro: Euro 200

Ipotecaria: Euro 200

Catastale: Euro 200

Reverse Charge. Alle cessioni, imponibili a Iva a seguito dell'esercizio dell'opzione per l'imposizione, effettuate nei confronti di soggetti passivi d'imposta si applica il meccanismo dell'inversione contabile.

3.1.4.

Cessioni

a) di fabbricati a destinazione abitativa effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento; in **assenza** nel relativo atto di opzione per l'imposizione espressamente manifestata dalla parte cedente;

b) di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008, in **assenza** nel relativo atto di opzione per l'imposizione espressamente manifestata dalla parte cedente;

c) di fabbricati a destinazione abitativa, diversi da quelli di cui sub **b)**, effettuate da imprese diverse da quelle di costruzione/recupero.

Cessionario

Privato

Impresa in genere

Imposte

ordinarie: (privato - impresa)

I.V.A.: ESENTE

Registro: 9%

Ipotecaria: Euro 50

Catastale: Euro 50

“prima casa”: (privato)

I.V.A.: ESENTE

Registro: 2%

Ipotecaria: Euro 50

Catastale: Euro 50

3.2. Fabbricati strumentali per natura e relative pertinenze

3.2.1.

Cessioni

Effettuate da imprese di costruzione o di recupero entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento.

Cessionario

Privato

Impresa in genere

Imposte

I.V.A.: SI (10% o 22%)

Registro: Euro 200

Ipotecaria: 3%

Catastale: 1%

3.2.2.

Cessioni

Effettuate:

– da imprese di costruzione o di recupero oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;

– da imprese diverse da quelle di costruzione o di recupero;

per entrambe le fattispecie, in **presenza** nel relativo atto di opzione per l'imposizione espressamente manifestata dalla parte cedente.

Cessionario

Privato

Imposte

I.V.A.: SI (10% o 22%)

Registro: Euro 200

Ipotecaria: 3%

Catastale: 1%

3.2.3.

Cessioni

Effettuate:

- da imprese di costruzione o di recupero oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
 - da imprese diverse da quelle di costruzione o di recupero;
- per entrambe le fattispecie, in **presenza** nel relativo atto di opzione per l'imposizione espressamente manifestata dalla parte cedente.

Cessionario

Impresa in genere

Imposte

I.V.A.: SI (10% o 22%)

Registro: Euro 200

Ipotecaria: 3%

Catastale: 1%

Reverse Charge. Alle cessioni, imponibili a Iva a seguito dell'esercizio dell'opzione per l'imposizione, effettuate nei confronti di soggetti passivi d'imposta, si applica il meccanismo dell'inversione contabile.

3.2.4.

Cessioni

Effettuate:

- da imprese di costruzione o di recupero oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
 - da imprese diverse da quelle di costruzione o di recupero;
- per entrambe le fattispecie, in **assenza** nel relativo atto di opzione per l'imposizione espressamente manifestata dalla parte cedente.

Cessionario

Privato

Impresa in genere

Imposte

I.V.A.: ESENTE

Registro: Euro 200

Ipotecaria: 3%

Catastale: 1%

Note

Registro – ipotecaria – catastale. Per gli atti soggetti a Iva, l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 dalle disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 sarà elevato ad euro 200.

Ipotecaria e catastale. Gli atti soggetti all'imposta di registro proporzionale prevista dalla Tariffa Parte Prima del T.U.R. (cessioni esenti di fabbricati abitativi) sconteranno le imposte ipotecaria e catastale nella misura di Euro 50 per ciascuna.

Cessioni di fabbricati abitativi. Ai sensi dell'art. 40 del T.U.R. le cessioni esenti di cui all'art. 10, comma primo, n. 8-bis) del d.P.R. n. 633/1972 non si considerano soggette all'imposta sul valore aggiunto e pertanto alle stesse si applicherà l'imposta di registro proporzionale, in misura ordinaria o ridotta, sussistendo le condizioni "prima casa", rispettivamente del 9% e del 2%, con importo minimo di Euro 1000, e, conseguentemente, come sopra evidenziato, si renderanno applicabili le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50 per ciascuna.

Cessioni di fabbricati strumentali per natura. In base al medesimo art. 40 del T.U.R., le cessioni di fabbricati strumentali per natura, invece, sia quelle imponibili sia quelle esenti, continueranno a considerarsi operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto e pertanto alle stesse si applicherà in ogni caso l'imposta di registro in misura fissa di Euro 200.

Conseguentemente, non applicandosi a queste ultime cessioni l'imposta proporzionale del 9% e delle connesse ipotecarie e catastali fisse di Euro 50, alle stesse cessioni continueranno a rendersi applicabili le imposte ipotecaria e catastale cd rinforzate, rispettivamente del 3% e dell'1%.

Nel contempo resteranno in vigore come in precedenza le riduzioni a metà di queste ultime imposte per i trasferimenti di cui siano parti "fondi immobiliari chiusi".

Imposta di bollo – tasse ipotecarie – tributi speciali catastali. In ambito Iva fruiranno dell'esenzione dall'imposta di bollo, dalle tasse ipotecarie e dai tributi speciali catastali, soltanto le cessioni esenti di fabbricati abitativi, in quanto soggette alle imposte di registro previste dalla "Tariffa" del T.U.R.

Conseguentemente le cessioni imponibili di fabbricati abitativi e le cessioni imponibili/esenti di fabbricati strumentali per natura continueranno a scontare tali imposte, tasse e tributi come in precedenza, e precisamente:

Imposta di bollo: Euro 230

Tassa ipotecaria: Euro 35

Tributi catastali: Euro 55

3.3. Terreni

3.1 Terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria

Imposte

I.V.A.: SI (22%)
Registro: Euro 200
Catastale: Euro 200
Ipotecaria: Euro 200

3.2 Terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria

TERRENI NON AGRICOLI

Imposte

Registro: 9 %
Ipotecaria: Euro 50
Catastale: Euro 50

TERRENI AGRICOLI

Imposte

Registro: 12 %
Ipotecaria: Euro 50
Catastale: Euro 50

In base alla legge di stabilità 2014, in corso di approvazione, per i trasferimenti di terreni agricoli la tassazione potrebbe essere la seguente:

1. Acquirente non coltivatore diretto/Iap

Registro: 12 %
Ipotecaria: Euro 50
Catastale: Euro 50

2. Acquirente coltivatore diretto/Iap che non invoca i benefici PPC

Registro: 9 %
Ipotecaria: Euro 50
Catastale: Euro 50

3. Acquirente coltivatore diretto/Iap che invoca i benefici PPC

Registro: Euro 200
Ipotecaria: Euro 200
Catastale: 1%

4. Aliquote IVA

4.1. Aliquota 4%

Si applica alle cessioni di case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 2.8.1969, pubblicato nella G.U. n. 218 del 27.8.1969, ancorché non ultimate, in presenza delle condizioni per l'applicazione dei benefici cd "prima casa", di cui alla Nota II-bis) all'art. 1, tariffa, parte prima del T.U.R.

Nota:

L'aliquota 4% è regolata dal n. 21 della Tabella A – Parte II del d.P.R. n. 633/1972.

La disposizione non è stata modificata dalla novella e pertanto non contempla, come per i trasferimenti soggetti a imposta di registro, l'esclusione dall'aliquota agevolata delle case di abitazione ricomprese nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

4.2. Aliquota 10%

Si applica:

– alle cessioni, effettuate da imprese costruttrici, di case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.0.1969, ancorché non ultimate, qualora non ricorrano le condizioni per l'applicazione dei benefici cd "prima casa";

– alle cessioni, effettuate da imprese costruttrici, di fabbricati o porzioni di fabbricati, diverse dalle case di abitazione, ancorché non ultimati, aventi le caratteristiche di cui alla legge n. 408/1949, cd "legge Tupini", cioè a condizione che ricorrano simultaneamente le seguenti proporzioni: almeno il 51% della superficie totale dei piani sopra terra sia destinata ad abitazioni; non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra sia destinata a negozi;

– alle cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati, sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero, di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, effettuate dalle imprese che hanno realizzato gli interventi.

4.3. Aliquota 22%

Si applica alle cessioni di case di abitazione aventi caratteristiche di lusso e in genere alle cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato per le quali non ricorrono le condizioni per l'applicazione delle aliquote del 4% e del 10%.

RTRABACE – 19 Novembre 2013