

TRASFERIMENTI DI IMMOBILI A TITOLO ONEROSO

di Raffaele Trabace

<p>CESSIONI DA PRIVATI - TASSAZIONE FINO AL 31.12.2013</p> <p>---</p> <p><i>Le tassazioni di cui infra sono disciplinate in particolare:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• dal d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico Imposta di Registro – T.U.R.)• dal D.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (Testo Unico delle Imposte Ipotecaria e Catastale – T.U.I.C.) <p>Alle cessioni a titolo oneroso di immobili si applicano fino al 31.12.2013:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Agevolazioni per l'imposta di registro previste dalla Tariffa del T.U.R., e precisamente:</i> <p>Trasferimenti di immobili:</p> <p>= di interesse storico, artistico e archeologico: 3%</p> <p>= di fabbricati “prima casa”: 3%</p> <p>= di case di abitazione, esenti da Iva, a favore di imprese di rivendita: 1%</p> <p>= a favore dello Stato: Euro 168</p> <p>= a favore di Enti pubblici territoriali: Euro 168</p> <p>= situati all'estero: Euro 168</p>	<p>CESSIONI DA PRIVATI - TASSAZIONE DAL 1°1.2014</p> <p>---</p> <p><i>Le nuove disposizioni sono contenute:</i></p> <p>- nell'art. 10, D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dal D.L. n. 104/2013, convertito dalla L. n. 128/2013, nonché nel comma 609 dell'art. 1, legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014), nel comma 3 dell'art. 13, D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014, n. 80 e nel comma 1-bis dell'art. 5, D.L. 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla L. 23 giugno 2014, n. 89, che modificano l'art. 1 della tariffa parte prima allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, Testo Unico Imposta di Registro, stabilendo:</p> <p>= tre aliquote di imposta di registro, una del 9% per i trasferimenti a titolo oneroso di immobili in genere, una del 2% per i trasferimenti di case di abitazione, escluse quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, alle condizioni “prima casa” di cui alla Nota II-bis) allo stesso art. 1, una del 12% per i 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;</p> <p>= un'imposta di registro minima per i trasferimenti di cui sopra di Euro 1.000,00;</p> <p>= per gli atti assoggettati all'imposta di cui sopra e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti:</p> <p><u>l'esenzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- dall'imposta di bollo- dalle tasse ipotecarie
---	--

= a favore di istituzioni riordinate in Aziende di servizi o in Onlus: **Euro 168**

= a favore di Onlus: **Euro 168**

= ricompresi in piani urbanistici particolareggiati: **1%**

- ***Agevolazione per acquisti di terreni agricoli cd. piccola proprietà contadina*** da parte di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale: **Euro 168**

- ***Altre agevolazioni disciplinate da leggi speciali***

Imposta di registro – aliquote:

Fabbricati: **7%**

Fabbricati “prima casa”: **3%**

Terreni non agricoli: **8%**

Terreni agricoli: **15%**

Terreni agricoli – PPC: **Euro168**

Base imponibile: è il corrispettivo, salvo che per le cessioni di fabbricati abitativi in relazione alle quali, su richiesta della parte

- dai tributi speciali catastali

l’assoggettamento:

- alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di **Euro 50** per ciascuna;

l’elevazione:

a Euro 200 dell’importo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014

Agevolazioni varie, previste dalla Tariffa del T.U.R e da leggi speciali:

“SOPPRESSE”

ad eccezione di:

- agevolazioni “prima casa” di cui sopra;
- agevolazioni PPC “salvate” ad opera del comma 608 dell’art. 1 della Legge di stabilità 2014;

- delle esenzioni di cui agli articoli 19 e 20 dell’Accordo tra la Repubblica italiana e il BIE sulle misure necessarie per facilitare la partecipazione all’Esposizione universale di Milano 2015, ratificato con legge 14 gennaio 2013, n. 3;

- delle disposizioni di cui all’articolo 2 della legge 1° dicembre 1981, n. 692, e all’articolo 40 della legge 16 giugno 1927, n. 1766;

- delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite agli atti di cui ai commi 1 e 2 aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da operazioni di permuta (...) e all’articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601.

Imposta di registro - aliquote:

Fabbricati: **9%**

Fabbricati abitativi “prima casa”: **2%**

Terreni non agricoli: **9%**

Terreni agricoli: **12%**

Terreni agricoli - PPC: **Euro 200**

Base imponibile: è il corrispettivo, salvo che per le cessioni di fabbricati abitativi in

<p>acquirente soggetto “privato”, la base imponibile è costituita dalla rendita catastale rivalutata.</p> <p>Imposte ipotecaria e catastale – aliquote:</p> <p>Ipotecaria ordinaria: 2% Ipotecaria fissa: Euro 168 (prima casa – PPC) Catastale Ordinaria: 1% Catastale fissa: Euro 168 (prima casa)</p> <p>CESSIONI DA IMPRESE - TASSAZIONE FINO AL 31.12.2013</p> <p>La disciplina è contenuta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (imposta sul valore aggiunto) • nel d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (imposta di registro) • nel D.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (imposte ipotecaria e catastale) <p>Aliquote IVA:</p> <p>“Prima casa” : 4% [Case non di lusso ai sensi del D.M. 2.08.1969]</p> <p>Case di abitazione in genere: 10%</p> <p>Terreni edificabili, case di abitazioni di lusso, immobili in genere ai quali non si rendono applicabili le aliquote di cui sopra: 22%</p>	<p>relazione alle quali, su richiesta della parte acquirente soggetto “privato”, la base imponibile è costituita dalla rendita catastale rivalutata.</p> <p>Imposte ipotecaria e catastale – aliquote:</p> <p>Trasferimenti soggetti all’imposta di registro proporzionale, ordinaria o agevolata della Tariffa : Euro 50 Altri trasferimenti: Euro 200</p> <p>CESSIONI DA IMPRESE - TASSAZIONE DAL 1°1.2014</p> <p>La disciplina dei trasferimenti rientranti nel campo di applicazione dell’IVA non subisce variazioni, salvo che per la misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale e per la misura dell’imposta di registro per le cessioni non soggette.</p> <p>Aliquote IVA:</p> <p>Non sono intervenuti aumenti/mutamenti dal 1°1.2014.</p> <p>Le aliquote sui trasferimenti restano pertanto come in precedenza: 4%,10%, 22%</p> <p><i>dal 13 dicembre 2014</i></p> <p>4% [Categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, in presenza delle condizioni “prima casa”] 10% [Categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, in assenza delle condizioni “prima casa”] 22% [Categorie catastali A/1, A/8 e A/9 - terreni edificabili, immobili in genere ai quali non si rendono applicabili le aliquote di cui sopra]</p>
---	---

Imposta di registro

Atti soggetti a Iva: **Euro 168**
Atti esenti da Iva di abitativi: **7%**
Atti esenti da Iva di abitativi “prima casa”:
3%
Atti soggetti/esenti da Iva di fabbricati
strumentali per natura: **Euro 168**
Atti fuori campo Iva di terreni non
edificabili/non agricoli: **8%**
Atti fuori campo Iva di terreni
agricoli: **15%**
Atti fuori campo Iva di terreni agricoli
PPC : **Euro 168**

Imposta ipotecaria

Atti soggetti a Iva di abitativi: **Euro 168**
Atti esenti da Iva di abitativi: **2%**
Atti esenti da Iva di abitativi “prima casa”:
Euro 168
Atti soggetti/esenti da Iva di fabbricati
strumentali per natura: **3%**
Atti fuori campo Iva di terreni in genere:
2%
Atti fuori campo Iva di terreni agricoli
PPC: **Euro 168**

Imposta catastale

Atti soggetti a Iva di abitativi: **Euro 168**
Atti esenti da Iva di abitativi: **1%**
Atti esenti da Iva di abitativi “prima casa”:
Euro 168
Atti soggetti/esenti da Iva di fabbricati
strumentali per natura: **1%**
Atti fuori campo Iva di terreni in genere:
1%
Atti fuori campo Iva di terreni agricoli
PPC: **1%**

Imposta di registro

Atti soggetti a Iva: **Euro 200**
Atti esenti da Iva di abitativi: **9%**
Atti esenti da Iva di abitativi “prima casa”:
2%
Atti soggetti/esenti da Iva di fabbricati
strumentali per natura: **Euro 200**
Atti fuori campo Iva di terreni non
edificabili/non agricoli: **9%**
Atti fuori campo Iva di terreni
agricoli: **12%**
Atti fuori campo Iva di terreni agricoli
PPC : **Euro 200**

Imposta ipotecaria

Atti soggetti a Iva di abitativi: **Euro 200**
Atti esenti da Iva di abitativi: **Euro 50**
Atti esenti da Iva di abitativi “prima casa”:
Euro 50
Atti soggetti/esenti da Iva di fabbricati
strumentali per natura: **3%**
Atti fuori campo Iva di terreni in genere:
Euro 50
Atti fuori campo Iva di terreni agricoli
PPC: **Euro 200**

Imposta catastale

Atti soggetti a Iva di abitativi: **Euro 200**
Atti esenti da Iva di abitativi: **Euro 50**
Atti esenti da Iva di abitativi “prima casa”:
Euro 50
Atti soggetti/esenti da Iva di fabbricati
strumentali per natura: **1%**
Atti fuori campo Iva di terreni in genere:
Euro 50
Atti fuori campo Iva di terreni agricoli
PPC: **1%**

<p>Ai fini delle tassazioni di cui sopra si considerano:</p> <p>Abitativi i fabbricati classificati nella <i>Categoria catastale A (esclusa A/10)</i></p> <p>Strumentali per natura i fabbricati classificati nelle <i>Categorie catastali B, C, D, E e A/10</i></p>	<p>Ai fini delle tassazioni di cui sopra si considerano:</p> <p>Abitativi i fabbricati classificati nella <i>Categoria catastale A (esclusa A/10)</i></p> <p>Strumentali per natura i fabbricati classificati nelle <i>Categorie catastali B, C, D, E e A/10</i></p>
--	--