

A tutti i clienti
in indirizzo

[CIRCOLARE N. 4 DEL 23.01.2014]



OGGETTO: LE NUOVE IMPOSTE D'ATTO SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Gentile cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo informarLa che dal **1° gennaio 2014** è entrata in vigore **la nuova disciplina sui trasferimenti immobiliari**, che ridisegna l'applicazione delle **imposte d'atto** sulle compravendite immobiliari.

La riforma colpisce **non** solo le compravendite immobiliari, ma anche gli atti di **accettazione e rinuncia di eredità, la procura, le convenzioni matrimoniali** (quali la separazione dei beni e il fondo patrimoniale), **le convenzioni urbanistiche, gli atti d'obbligo unilaterale, tutti gli atti societari per i quali vi è l'obbligo della registrazione con l'imposta fissa** (conferimenti diversi dai beni immobili, gli atti modificativi dei patti sociali, le trasformazioni, le fusioni, le scissioni, ecc).

Le nuove aliquote dell'imposta di registro

Dal confronto tra la normativa ante e quella post modifiche D.L. 23/2011, si evince che:

- Viene ridotta l'aliquota sui trasferimenti relativi alla "prima casa", **che passa dal 3% al 2%**;
- Per le altre tipologie di immobili (fabbricati e relative pertinenze, immobili di interesse storico - artistico, terreni agricoli, ecc.) per i quali era prevista, fino al 31.12.2013, una differenziazione delle aliquote (tra l'1% e il 15%), ovvero l'applicazione dell'imposta in misura fissa (€ 168), **è introdotta l'aliquota unica del 9%**.

Tabella n. 1 – Le nuove aliquote dell’imposta di registro

LE NUOVE ALIQUOTE DELL’IMPOSTA DI REGISTRO	
2%	Trasferimenti immobiliari con requisiti “prima casa”
9%	Tutti gli altri trasferimenti di immobili

Il comma 609, art 1, L. 147/2013 (Legge di Stabilità per il 2014) introduce una nuova aliquota 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.

Tabella n. 2 – Le nuove aliquote dell’imposta di registro post Legge di Stabilità 2014

LE NUOVE ALIQUOTE DELL’IMPOSTA DI REGISTRO	
2%	Trasferimenti immobiliari con requisiti “prima casa”
9%	Tutti gli altri trasferimenti di immobili
12%	Trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP)

L’art. 10, comma 2, D.Lgs. 23/2011 sancisce l’importo minimo dell’imposta di registro. In particolare, la citata disposizione normativa prevede che “2. Nei casi di cui al comma 1, l’imposta, comunque, non può essere inferiore a 1.000 euro”.

Dal tenore letterale della norma appare certa l’applicazione del limite di 1.000 euro, nei casi in cui trovano applicazione **le nuove aliquote proporzionali dell’imposta di registro del 2%, del 9% e del 12%**. Per l’applicazione dell’aliquota agevolata del 2% (acquisto prima casa), devono verificarsi le condizioni riportate nella seguente tabella:

Tabella n. 3 – Le condizioni per l’aliquota del 2%

1.	Non deve trattarsi di immobili di lusso , ovvero <u>unità immobiliari classificate in catasto nelle categoria A/1, A/8 e A/9 a prescindere dalle loro caratteristiche.</u>
2.	L’acquirente deve lavorare o risiedere (a andare a risiedere entro 18 mesi dal rogito) nel Comune dove è situato l’edificio oggetto di acquisto agevolato.

3.	L'acquirente non deve essere titolare di un'altra abitazione nello stesso Comune dove si trova l'abitazione oggetto di acquisto agevolato.
4.	L'acquirente non deve essere titolare di un'altra abitazione, ovunque ubicata, che sia stata acquisita con l'agevolazione prima casa.
5.	L'agevolazione è subordinata al fatto che la casa acquisita con il beneficio fiscale non sia ceduta per almeno un quinquennio oppure che, se ceduta prima del decorso del quinquennio, entro un anno sia acquistata altra prima casa.

Abolizione agevolazioni ed esenzioni

Il comma 4, art. 10, D.L. 23/2011 prevede, inoltre, in relazione agli atti di trasferimento immobiliare in cui trovi applicazione l'imposta di registro in misura proporzionale con le nuove aliquote, **la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali.**

Numerosi sono le fattispecie che "subiscono" tale previsione normativa, quali:

Tabella n. 4 – Abolizioni agevolazioni ed esenzioni

1.	Gli immobili di interesse storico, artistico e archeologico soggetti al vincolo disposto prima L. 1089/1939 e ora dal D.lgs 490/1999 (il Testo unico dei beni culturali)
2.	Gli acquisti immobiliari delle ONLUS
3.	Gli acquisti immobiliari da parte dei Comuni
4.	L'acquisto di immobili compresi nell'ambito di piani particolareggiati di edilizia residenziale
5.	I trasferimenti patrimoniali operanti nell'ambito di un procedimento di separazione e di divorzio

Con il comma 608 della Legge di Stabilità 2014, il Legislatore **ha voluto preservare le agevolazioni per la piccola proprietà contadina.**

Viene infatti integrato **il comma 4, art. 10, D.L. 23/2011 che prevede l'abolizione di agevolazioni ed esenzioni "ad eccezione delle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 4-bis, del decreto-legge dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25".**

Tale norma riguarda 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 e assistenziale, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), la quale prevede che tali operazioni scontino:

- ✓ **imposte di registro ed ipotecaria, nella misura fissa;**
- ✓ **imposta catastale, nella misura dell'1 per cento.**

Con imposta di registro proporzionale con le nuove aliquote, ipocatastali nella misura fissa di euro 50

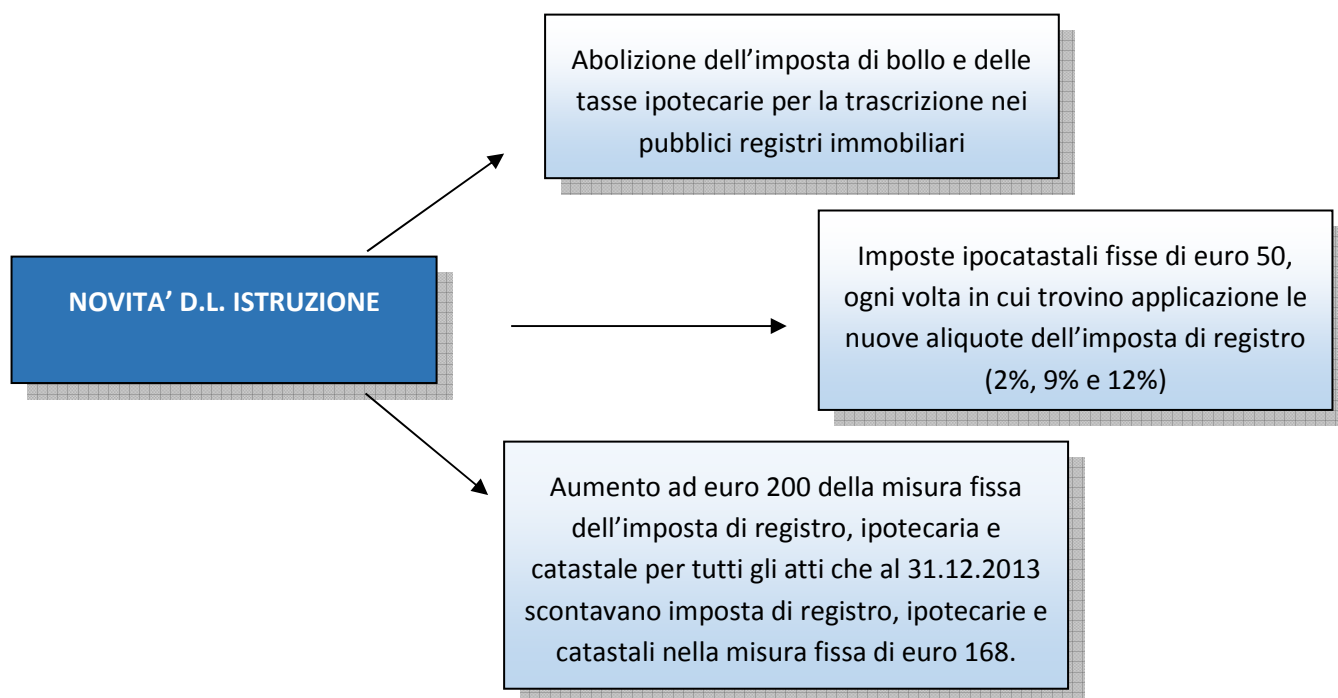
L'art.10, comma 3, D.Lgs. 23/2011, come modificato dall'art. 26 del DL istruzione, **D.L. 104/2013**, convertito con **Legge 128/2013**, prevede due rilevanti novità.

La nuova disposizione, efficace dal 1° gennaio 2014, prevede che:

- ✓ in tutti i casi in cui trovi applicazione l'imposta di registro in misura proporzionale con le nuove aliquote, cessino di essere dovute l'imposta di bollo e le tasse ipotecarie per la trascrizione nei pubblici registri immobiliari;
- ✓ nei casi in cui nei trasferimenti immobiliari si applichino le nuove aliquote dell'imposta di registro del 9%, del 2% o del 12%, **trovino applicazione le imposte ipotecarie e catastali nella misura di euro 50.**

A ciò va aggiunto, che l'art. 26, comma 2, D.L. 104/2013 convertito con L. 128/2013, prevede l'aumento ad euro 200, della misura fissa dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale per tutti gli atti **che al 31.12.2013 scontavano imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 168.**

Tale misura non riguarda solo i trasferimenti immobiliari, ma si estende anche agli atti societari che, al 31.12.2013 scontavano le imposte fisse nella misura anzidetta.



Il regime sanzionatorio

Le novità in sintesi

Efficacia	1° Gennaio 2014
Nuove aliquote imposta di registro	9% , 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, ai provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e ai trasferimenti coattivi.
	2% , quando 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).
	12% , nel caso di trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP).
Importo minimo imposta di registro	1.000 euro
Esenzione	In tutti i casi di applicazione delle nuove aliquote dell'imposta di registro (2%, 9%, 12%), tutti gli atti e le formalità direttamente conseguiti, posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari, sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Imposte ipotecarie e catastali	In caso di imposta di registro proporzionale nella misura del 2%, del 9% o del 12%, ipotecarie e catastali fisse nella misura di euro 50.
Esenzioni e agevolazioni	In tutti i casi di applicazione delle nuove aliquote dell'imposta di registro (2%, 9%, 12%), abolizione esenzioni e agevolazioni, anche se previste in Leggi Speciali. Eccezione prevista dalla Legge di Stabilità 2014 per la piccola proprietà contadina .
Importo fisso imposta di registro, ipotecaria e catastale	Da euro 168 ad euro 200 , per tutti gli atti che scontavano imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 168 al 31.12.2013.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Lo STUDIO

DOTT.SSA GIOVANNA BARINDELLI

Rag. Franco Riva