

STUDIO DI SPIRITO

CONSULENZA FISCALE SOCIETARIA E CONTABILE

MARIO DI SPIRITO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Consulente Tecnico del Tribunale di Roma

Circolare n. 2 del 05/02/2014

A TUTTI I CLIENTI

LORO SEDI

IMPOSTA DI REGISTRO DAL 01/01/2014

L'art. 26 del D.L. 12 settembre 2013, n. 104 ha apportato alcune novità, con effetto dal 1° gennaio 2014, nelle misure delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Di seguito illustriamo le novità introdotte dal recente D.L. n. 104/2013

Le novità che entreranno in vigore dal 1° gennaio 2014

Dal riordino disposto dall'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011 e dalle modifiche ora introdotte dall'art. 26 del D.L. n. 104/2013 scaturiranno, con effetto dal 1° gennaio 2014, entrano in vigore le seguenti novità.

L'art. 1 della Tariffa parte prima del D.P.R. n. 131/1986 (Testo Unico dell'Imposta di Registro) viene sostituito: oggetto di tale articolo sono gli atti traslativi a titolo oneroso (compravendite, permuta, etc.) della proprietà di immobili in genere (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli) e quelli traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie, etc.), compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi.

Per effetto di ciò, verranno meno le varie fattispecie sinora previste in tale art. 1, caratterizzate da una molteplicità di aliquote, che saranno sostituite da due sole fattispecie e da due sole aliquote:

- 2%, per i trasferimenti cui saranno applicabili le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", che continueranno a poter essere richieste secondo i requisiti e le condizioni in vigore da molti anni. L'agevolazione, si applicherà in funzione del fatto che le unità immobiliari non siano di categoria catastale A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) o A/9 (castelli e palazzi);
- 9%, per ogni altro atto di trasferimento di immobili o di diritti reali immobiliari o costitutivo di questi ultimi.

In particolare, ogni altro trasferimento di immobili (di qualsiasi tipologia) a titolo oneroso cui sia applicabile l'imposta di registro dal 1° gennaio 2014 viene invece tassato:

- di regola, con l'aliquota del 9% come detto;

VIA VIRGINIA AGNELLI, 100

TEL. 06 37 50 10 75 FAX 06 37 51 99 58

C.F. DSPMRA67T09H501V P.I. 10258670586
info@studiodispirito.it
www.studiodispirito.it

- con l'aliquota del 12% (sempre con 1.000 euro minimo), se si tratta di terreni agricoli acquistati da soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli Iap iscritti nella relativa gestione previdenziale;

- con l'imposta fissa di registro e ipotecaria (nel loro nuovo importo di € 200,00 ciascuna), oltre all'1% di imposta catastale se si tratta di terreni agricoli acquistati da coltivatori diretti e Iap.

Va poi evidenziato che in tutti i casi in cui si applicano queste nuove aliquote del 2, del 9 e del 12%:

- le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella nuova misura fissa di 50 euro cadauna; al di fuori di questo ambito tutte le imposte fisse di 168 euro vigenti fino al 31/12/2013 sono state aumentate e oggi sono dovute nella nuova misura di 200 euro;
- si ha una completa esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie, che ordinariamente erano invece dovute nella misura di 320 euro complessivi (230+35+65).

Così riassumendo:

Tassazione indiretta sui trasferimenti immobiliari dal 2014.		
Atti soggetti a imposta di registro	Due aliquote	- 9% per i trasferimenti immobiliari in genere;
	Imposta di registro minima	- 2% per gli atti che fruiscono dell'agevolazione "prima casa"
	Imposte ipotecaria e catastale	€ 1.000
Atti soggetti a IVA	Imposte ipotecaria e catastale	€ 50 ciascuna
	Aliquote	Aliquota ordinaria del 22%, quella intermedia del 10%, o quella agevolata del 4% se si tratta di "prima casa"
*fonte il Sole 24 Ore		€ 200 ciascuna se prevista in misura .ssa (.no al 31.12.2013 pari a € 168), altrimenti secondo l'aliquota proporzionale prevista per la tipologia di atto

Esemplificazioni di effetti del riordino dal 1° gennaio 2014

Di seguito sviluppiamo alcuni esempi atti a comprendere il cambiamento dell'imposizione indiretta immobiliare dal 1° gennaio 2014 con riferimento alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

✓ *Acquisto di abitazione con agevolazioni "prima casa" in regime di registro*

Situazione attuale: 3% (registro) + euro 168 (ipotecaria) + euro 168 (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: **2%+ euro 50+ euro 50**

Differenza per un atto di euro 100.000: dal 2014 minore imposizione per euro 1.236 (3.336 vs. 2.100)

✓ *Acquisto di abitazione con le agevolazioni "prima casa" in regime di Iva*

Situazione attuale: 4% (Iva) + 168 (registro) + 168 (ipotecaria) + 168 (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: **4%+ 200+ 200+200**

Differenza per un atto di euro 100.000: maggiore imposizione per euro 96 (4.504 vs. 4.600).

Il confronto fra le esemplificazioni sub 1 e sub 2 mostra che per gli acquisti agevolati di "prime case" dal 1° gennaio 2014 dovrebbe ridursi in modo significativo l'onere fiscale, mentre i medesimi acquisti effettuati in regime Iva subiranno un lieve rincaro.

VIA VIRGINIA AGNELLI, 100

TEL. 06 37 50 10 75 FAX 06 37 51 99 58

C.F. DSPMRA67T09H501V P.I. 10258670586
info@studiodispirito.it
www.studiodispirito.it

- ✓ *Acquisto di abitazione senza agevolazioni “prima casa” o di altro tipo di fabbricato (ufficio, negozio, magazzino, capannone, etc.) in regime di registro*

Situazione attuale: 7% (registro) + 2% (ipotecaria) + 1% (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: **9%+ 50+ 50**

Differenza per un atto di euro 100.000: minore imposizione euro 900 (10.000 vs. 9.100)

- ✓ *Acquisto di abitazione senza agevolazioni “prima casa” in regime Iva*

Situazione attuale: 10% (Iva) + 168 (registro) + 168 (ipotecaria) + 168 (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: 10% + **200 (registro) + 200 (ipotecaria) + 200 (catastale)**

Differenza per un atto di euro 100.000: maggiore imposizione euro 96 (10.504 vs. 10.600)

- ✓ *Acquisto di fabbricati non abitativi (uffici, negozi, capannoni, etc.) in regime Iva con aliquota ordinaria*

Situazione attuale: 21% (Iva) + 168 (registro) + 3% (ipotecaria) + 1% (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: **21% + 200 (registro) + 3% (ipotecaria) + 1% (catastale)**

Differenza per un atto di euro 100.000: minore imposizione euro 32 (25.168 vs. 25.200)

Ricordiamo, con l'occasione, che il D.L. “del fare” n. 69 del 21 giugno 2013, convertito dalla L. 9 agosto 2013 n. 98, ha introdotto, tra le altre importanti novità in materia di edilizia e di urbanistica, una nuova definizione di ristrutturazione edilizia all'art. 3, comma 1, lettera d), del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), ampliando la nozione.

A tale definizione fanno riferimento molte importanti norme della fiscalità immobiliare.

In particolare, la nuova definizione – valida dal 21 agosto 2013, giorno successivo alla pubblicazione nella G.U. della legge di conversione del D.L. n. 69/2013 – ricomprende fra le ristrutturazioni edilizie attuate mediante demolizione e fedele ricostruzione, con l'eccezione degli immobili vincolati, anche quelle che nella riedificazione rispettano il solo volume dell'edificio preesistente, mentre in precedenza era richiesto il doppio requisito consistente nel rispetto sia del volume che della sagoma, in mancanza dei quali si ricadeva nella ben diversa fattispecie della nuova costruzione.

La nuova definizione di ristrutturazione edilizia (art. 3, lett. d), D.P.R. n. 380/2001 così recita: “Ai fini del presente testo unico si intendono per:

d) ‘interventi di ristrutturazione edilizia’, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”.

VIA VIRGINIA AGNELLI, 100

TEL. 06 37 50 10 75 FAX 06 37 51 99 58

C.F. DSPMRA67T09H501V P.I. 10258670586
info@studiodispirito.it
www.studiodispirito.it

- ✓ *Acquisto di fabbricati non abitativi (uffici, negozi, capannoni, etc.) in regime Iva con aliquota intermedia*

Situazione attuale: 10% (Iva) + 168 (registro) + 3% (ipotecnaria) + 1% (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: **10% + 200 (registro) + 3% (ipotecnaria) + 1% (catastale)**

Differenza per un atto di euro 100.000: maggiore imposizione euro 32 (14.168 vs. 14.200)

- ✓ *Acquisto di terreno edificabile in regime di registro a favore di Iap (imprenditore agricolo professionale) o cooperativa agricola o altro soggetto indicato nell'art. 1, 2° capoverso della Tariffa parte prima del D.P.R. n. 131/1986*

Situazione attuale: 8% (registro) + 2% (ipotecnaria) + 1% (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: **9% (registro) + 50 (ipotecnaria) + 50 (catastale)**

Differenza per un atto di euro 100.000: minore imposizione euro 1.900 (11.000 vs. 9.100)

- ✓ *Acquisto di terreno edificabile in regime Iva*

Situazione attuale: 21% (Iva) + 168 (registro) + 168 (ipotecnaria) + 168 (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: **21% + 200 (registro) + 200 (ipotecnaria) + 200 (catastale)**

Differenza per un atto di euro 100.000: maggiore imposizione euro 96 (21.504 vs. 21.600)

- ✓ *Acquisto di terreno agricolo e relative pertinenze se acquirente non è Imprenditore Agricolo Professionale o cooperativa agricola o altro soggetto indicato nell'art. 1, 2° capoverso della Tariffa parte prima del D.P.R. n. 131/1986*

Situazione attuale: 15% (registro) + 2% (ipotecnaria) + 1% (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: **9% + 50 (ipotecnaria) + 50 (catastale)**

Differenza per un atto di euro 100.000: minore imposizione euro 8.900 (18.000 vs. 9.100)

- ✓ *Acquisto di fabbricato abitativo o strumentale vincolato per l'interesse storico, artistico, archeologico in regime di registro*

Situazione attuale: 3% (registro) + 2% (ipotecnaria) + 1% (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: **9% + 50 (ipotecnaria) + 50 (catastale)**

Differenza per un atto di euro 100.000: maggiore imposizione euro 3.100 (6.000 vs. 9.100)

- ✓ *Cessione da impresa di fabbricato abitativo in esenzione da Iva ad altra impresa avente oggetto principale o esclusivo attività di rivendita immobiliare a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende ritrasferire il bene entro tre anni*

Situazione attuale: 1% (registro) + 168 (ipotecnaria) + 168 (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: **9% + 50 (ipotecnaria) + 50 (catastale)**

Differenza per un atto di euro 100.000: maggiore imposizione euro 7.764 (1.336 vs. 9.100)

- ✓ *Acquisto di terreni agricoli da coltivatori diretti o IAP con le agevolazioni per la piccola proprietà contadina*

Situazione attuale: 168 (registro) + 168 (ipotecnaria) + 1% (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: **9% (registro) + 50 (ipotecnaria) + 50 (catastale)**

Differenza per un atto di euro 100.000: maggiore imposizione euro 7.764 (1.336 vs. 9.100)

VIA VIRGINIA AGNELLI, 100

TEL. 06 37 50 10 75 FAX 06 37 51 99 58

C.F. DSPMRA67T09H501V P.I. 10258670586
info@studiodispirito.it
www.studiodispirito.it

- ✓ *Trasferimenti immobiliari a favore di Onlus in regime di registro a condizione che essa dichiari nell'atto che intende utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivo utilizzo diretto entro due anni dall'acquisto*

Situazione attuale: 168 (registro) + 2% (ipotecaria) + 1% (catastale)

Dal 1° gennaio 2014: 9% (registro) + 50 (ipotecaria) + 50 (catastale)

Differenza per un atto di euro 100.000: maggiore imposizione euro 5.932 (3.168 vs. 9.100)

Le operazioni di impresa.

I conferimenti di immobili in società hanno, dal 1° gennaio 2014, il seguente “triplo binario”:

- l'aliquota di registro del 4% (cui va aggiunto un complessivo 3% a titolo di imposte ipotecarie e catastale) se il conferimento ha per oggetto un fabbricato strumentale;

- l'aliquota di registro del 9% (cui aggiungere 100 euro per imposte ipotecarie e catastale), per il conferimento di qualsiasi altro fabbricato e per le aree edificabili;

- l'aliquota di registro del 12% (oltre all'imposta ipotecaria e catastale di complessivi 100 euro) se l'oggetto del conferimento è un terreno agricolo.

Nel caso di cessione di azienda si riduce il carico impositivo delle operazioni nel cui ambito siano compresi anche fabbricati, in quanto la parte del valore di cessione riferibile a questi *asset* passa da una tassazione complessiva del 10% (per imposte di registro, ipotecaria e catastale) alla nuova tassazione formata dal 9% di imposta di registro e dall'importo fisso di 100 euro per imposte ipotecarie e catastale.

Viceversa, un lieve incremento di tassazione si ha, dal 1° gennaio scorso, per i conferimenti d'azienda in società: si continuano a pagare tre imposte fisse (registro, ipotecaria e catastale) ma nella misura di 200 euro ciascuna rispetto a 168 euro.

VIA VIRGINIA AGNELLI, 100

TEL. 06 37 50 10 75 FAX 06 37 51 99 58

C.F. DSPMRA67T09H501V P.I. 10258670586
info@studiodispirito.it
www.studiodispirito.it