

**MODIFICHE ALLA TASSAZIONE APPLICABILE, AI FINI DELL'IMPOSTA
DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE, AGLI ATTI DI
TRASFERIMENTO O DI COSTITUZIONE A TITOLO ONEROSO DI
DIRITTI REALI IMMOBILIARI**

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

L'articolo 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'articolo 26, comma 1, del decreto-legge 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128, e dall'articolo 1, comma 608, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (di seguito legge di stabilità 2014) introduce, a decorrere dal 1° gennaio 2014, rilevanti novità nel regime impositivo applicabile, ai fini delle imposte indirette, agli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari.

Per effetto delle disposizioni recate dall'articolo 10, è stato riformulato l'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 al fine di prevedere due aliquote per la tassazione degli atti, nella misura rispettivamente del 9 e del 2 per cento.

Con l'articolo 1, comma 609, della legge di stabilità 2014 è stato, inoltre, nuovamente modificato l'articolo 1 della Tariffa, con l'introduzione di una nuova aliquota di imposta, del 12 per cento, prevista in presenza di determinate condizioni, per i trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze.

In definitiva, pertanto, per gli atti aventi ad oggetto diritti immobiliari sono state previste dal legislatore tre sole aliquote d'imposta; l'imposta proporzionale risultante dall'applicazione di dette aliquote, ai sensi dell'articolo 10, comma 2, del decreto non può comunque essere inferiore a 1.000 euro.

Per effetto delle modifiche introdotte con il citato articolo 10, nonché dall'articolo 1, comma 609, della legge di stabilità 2014, sono previste tre aliquote di imposta nella misura rispettivamente del:

2 per cento	per i trasferimenti che hanno 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)
9 per cento	per gli 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
12 per cento	per i trasferimenti che hanno 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

In relazione a tali trasferimenti, per i quali trova applicazione l'imposta proporzionale di

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

registro del 2, del 9 e del 12 %, l'imposta dovuta non può essere inferiore a 1000 euro

Tali atti, inoltre, come disposto dall'articolo 10, comma 3, del decreto, 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 50 euro.

ABITAZIONE PRINCIPALE

A trarre maggiore vantaggio dal nuovo sistema di tassazione saranno gli acquirenti delle prime case (da venditori privati). L'imposta di registro scende infatti di un punto, dal 3 al 2% del valore dichiarato nel rogito. Diminuiscono anche le imposte ipotecarie e catastali che sono applicate in somma fissa e passano da 168 euro a 50 euro ciascuna. Esempio: per un immobile con un valore di 100mila euro, nel 2013 si pagavano 3.336 euro di tasse (3mila euro per l'imposta di registro e 336 per quelle catastali e ipotecarie). Quest'anno, invece, la somma da sborsare sarà di 2.100 euro (2mila euro di imposta di registro, cioè il 2% e 100 euro per le tasse catastali e ipotecarie).

SECONDE CASE

Vantaggi in arrivo anche per chi compra una seconda casa (sempre da un privato). L'aliquota dell'imposta di registro sale al 9% (mentre nel 2013 variava tra il 3 e l'8% a seconda dei casi). Nello stesso tempo, però, l'imposta ipotecaria e quella catastale saranno applicate in somma fissa per un importo di 50 euro ciascuna, mentre prima erano pari, rispettivamente, al 2% e all'1% del valore catastale dell'immobile, espresso nel rogito. Esempio: per la cessione di un'abitazione secondaria da 100mila euro, nel 2013 l'acquirente pagava di tasse un'aliquota del 10% (il 7% di registro, il 2% per l'imposta ipotecaria e l'1% per quella catastale), per un totale di 10mila euro. Quest'anno, dovrà sborsare invece 9.100 euro (il 9% per l'imposta di registro e 100 euro fissi per le tasse ipotecarie e catastali).

ACQUISTO DAI COSTRUTTORI (prima casa)

Un po' più complessa è la situazione per chi acquista un immobile direttamente da un costruttore. Nel caso della prima casa, se i lavori di edificazione sono terminati da meno di 4 anni, il compratore continuerà a pagare l'iva del 4%. L'imposta di registro, che era pari a un importo fisso di 168 euro nel 2013, sale a 200 euro nel 2014. Lo stesso incremento è previsto per la tassa catastale e per quella ipotecaria. Nel complesso, dunque, ci sarà un aggravio di circa 100 euro.

Se però la prima casa viene acquistata da un costruttore dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori, non viene applicata l'iva (com'era già nel 2013) ma ci sarà la nuova imposta di registro ridotta dal 3 al 2%. Aumentano invece da 168 a 200 euro ciascuna l'imposta catastale e ipotecaria (non c'è la riduzione a 50 euro come per le transazioni tra i privati). In questo caso, su una compravendita di 100mila euro, ci sarà un risparmio di circa 940 euro (1.000 euro in meno per l'imposta di registro, accompagnati da un piccolo incremento di circa 60 euro per il prelievo catastale e per quello ipotecario).

ACQUISTO DAI COSTRUTTORI (seconda casa)

Se l'immobile acquistato è una seconda casa e i lavori di edificazione sono terminati da meno di 4 anni, resta l'iva al 10% come nel 2013. L'imposta di registro, che era pari a un importo fisso di 168 euro nel 2013, sale a 200 euro nel 2014. Lo stesso incremento è previsto per la tassa

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

catastale e per quella ipotecaria. Nel complesso, dunque, ci sarà un aggravio di circa 100 euro, come per la prima casa.

Se però la seconda casa viene acquistata da un costruttore dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori, si applica lo stesso regime previsto per le abitazioni secondarie comprate da un privato. C'è dunque l'imposta di registro del 9%, mentre la tassa catastale e quella ipotecaria vengono applicate in somma fissa e ridotta, con un importo di 50 euro ciascuna.

PICCOLE SUPERFICI

Le penalizzazioni maggiori ci saranno invece per chi acquista dei piccoli immobili che costano qualche migliaia di euro. Per la nuova imposta di registro, infatti, è previsto sempre un importo minimo di 1.000 euro, mentre nel 2013 veniva calcolata sull'effettivo valore del fabbricato. Esempio: chi acquista un garage da 4mila euro, dovrà pagare 1.000 euro di tassa di registro, più altri 100 euro per l'imposta catastale e per quella ipotecaria. Nel 2013, invece, la somma da sborsare era di 616 euro (280 euro per la tassa di registro, che era pari al 7%, più 336 euro per l'imposta catastale e ipotecaria, che erano di 168 euro ciascuna).

Dott. Vito SARACINO

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

info@studiosaracino.it

www.studiosaracino.it