

Oggetto: DAL 2014 VIENE MODIFICA LA TASSAZIONE INDIRECTA NEL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

Dal 1 gennaio 2014 entrano in vigore le nuove disposizioni riguardanti la tassazione indirette (imposta di registro e imposte ipocatastali) nel trasferimento degli immobili: si tratta di modifiche generalmente positive per i contribuenti (visto che scende il prelievo complessivo in tali trasferimenti) ma sono state eliminate molte agevolazioni che sino allo scorso 31.12.2013 erano applicabili.

Si tratta di una materia molto vasta ed ricca di particolarità: di seguito di forniscono le indicazioni sulle modifiche introdotte e le nuove misure del prelievo applicabili nelle situazioni più frequenti.

Le modifiche

Le modifiche introdotte con decorrenza dal prossimo 1 gennaio 2014 sono le seguenti:

- l'imposta di registro per sugli atti traslativi a titolo oneroso delle proprietà di beni immobili in genere e sugli atti traslativi e costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, diventa unica per tutte le fattispecie immobiliari e viene fissata al 9%, andando a sostituire le precedenti aliquote diversificate del 7% (applicabile ai trasferimenti di fabbricati), 8% (terreni edificabili) e 15% (terreni agricoli);
- per i terreni agricoli acquisiti da soggetti diversi da Coltivatori Diretti e Imprenditori Agricoli Professionali l'aliquota è fissata al 12%;
- l'aliquota sugli acquisti di immobili abitativi «prima casa» passa dal 3% al 2%;
- l'imposta proporzionale dovuta secondo le precedenti misure non può comunque mai essere inferiore ad € 1.000;
- in relazione a tali atti (ossia quelli soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale) viene introdotta una misura ridotta (e fissa) di € 50 delle imposte ipocatastali (in precedenza erano proporzionali, complessivamente nella misura del 3%);
- è stabilita l'esenzione dall'imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili (comprese le abitazioni);
- viene disposto un aumento dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali dovute in misura fissa, da € 168 a € 200;

Le situazioni specifiche

| Acquisto di immobile "prima casa" da un privato o da impresa che cede esente | | |
|--|--------------------|--------------|
| | fino al 31/12/2013 | dal 1/1/2014 |
| imposta di registro | 3% | 2% |
| imposta ipotecaria | € 168 | € 50 |
| imposta catastale | € 168 | € 50 |

Per l'abitazione principale vi è quindi una evidente riduzione dell'imposta di registro che passa dal 3% al 2%.

| Acquisto di immobile a uso abitativo non "prima casa" da un privato o da impresa che cede esente | | |
|--|--------------------|--------------|
| | fino al 31/12/2013 | dal 1/1/2014 |
| imposta di registro | 7% | 9% |
| imposta ipotecaria | 2% | € 50 |
| imposta catastale | 1% | € 50 |

Anche per gli altri immobili, diversi dall'abitazione principale, vi è stata una riduzione visto che il prelievo complessivo passa dal 10% (7% di imposta di registro + 3% di ipocatastali proporzionali) al 9% di registro, a cui aggiungere € 100 complessive di ipocatastali.

Tali riduzioni non vanno evidentemente da impattare sulle cessioni di immobili assoggettate ad Iva, salvo per il fatto che per tali atti l'imposta di registro, dovuta in misura fissa, viene innalzata da € 168 ad € 200.

Soppressione di altre agevolazioni

A decorrere dal 1° gennaio 2014 cesseranno di produrre effetto tutte le disposizioni riguardanti "esenzioni e agevolazioni tributarie, ancorché previste da leggi speciali", con la sola eccezione delle riduzioni previste per l'abitazione principale (di cui si è detto).

Si tratta di un panorama davvero sterminato, del quale in un sol colpo viene fatta tabula rasa.

Si pensi, a esempio, alle agevolazioni tributarie quali l'imposta di registro dell'1% per le compravendite di terreni facenti parti di piani particolareggiati; all'acquisto di immobili da parte di Onlus; all'aliquota agevolata per gli edifici ai quali è stato riconosciuto un pregio di natura storico/artistica; ecc..

Per quanto attiene l'aliquota agevolata per l'acquisto di terreni da parte degli imprenditori agricoli, si segnala come la Legge di Stabilità per il 2014 abbia previsto il mantenimento della cosiddetta agevolazione per la "Piccola Proprietà Contadina" (nota anche attraverso l'acronimo "PPC"), in deroga alla commentata generale previsione sull'eliminazione delle esenzioni.

Per l'acquisto di terreni agricoli, effettuati da coltivatori diretti (CD) o imprenditori agricoli professionali (IAP) e destinati all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, potranno essere ancora invocate dal 1° gennaio 2014 le agevolazioni che erano in vigore anche nel 2013:

- pagamento dell'imposte di registro in misura fissa;
- pagamento dell'imposta ipotecaria in misura fissa;
- pagamento dell'imposta catastale nella misura proporzionale dell'1%