

 **i portolani AGEFIS**

TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

**COSA CAMBIA
DAL 1 GENNAIO 2014**

A cura del Geom. Alberto Bonino



INDICE

n.9 – Novembre 2013

1 PREMESSA	2
2 NOVITA' GIA' INTRODOTTE DAL D.LGS. 23/2011	2
<i>Requisiti prima casa</i>	2
<i>Regime IVA</i>	3
<i>Tabella riepilogative per tipologia di atto.....</i>	4
<i>Trasferimento immobili strumentali.....</i>	6
<i>Soppressione dei regimi agevolativi.....</i>	6
3 – NOVITA' INTRODOTTE DAL D.L. 12.09.2013 N. 104 (DECRETO ISTRUZIONE).....	7
<i>Imposta ipotecaria e catastale</i>	7
<i>Altri atti interessati dal D.L. 104/2013.....</i>	9
<i>Regime IVA</i>	9
CESSIONE DI IMMOBILI ABITATIVI DAL 01.01.2014 – tabella di sintesi	10
CESSIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI DAL 01.01.2014 – tabella di sintesi.....	11
4 – CASI PRATICI	12
<i>N. 1 prima casa – cessione da privato.....</i>	12
<i>N. 2 prima casa – cessione da impresa</i>	12
<i>N. 3 non prima casa – cessione da privato.....</i>	13
<i>N. 4 non prima casa – cessione da impresa</i>	13
<i>N. 5 terreno agricolo – IAP o CD.....</i>	14
<i>N. 6 terreno agricolo –non IAP o CD</i>	14
<i>N. 7 terreno agricolo –non IAP o CD</i>	15
<i>N. 8 terreno edificabile - cessione da privato</i>	15
<i>N. 9 strumentale – cessione da privato.....</i>	16
<i>N. 10 strumentale – cessione da impresa</i>	16
<i>Tabella riepilogativa.....</i>	17

1 PREMESSA

Il D.L. n.104 del 12.9.2013 pubblicato in G.U. n.214 del 12 settembre 2013 noto come "Decreto Istruzione" contiene al suo interno alcune norme fiscali che decorreranno dal prossimo 1[^] gennaio 2014 sommandosi ai provvedimenti già previsti dal precedente D.Lgs 14.03.2011 n. 23 più noto come "decreto IMU".

Tali provvedimenti riguardano in modo particolare l'applicazione dell'Imposta di Registro sui trasferimenti immobiliari.

2 NOVITA' GIA' INTRODOTTE DAL D.LGS. 23/2011

L'art. 10 del D.Lgs. 14.3.2011, n. 23 (sul «Federalismo fiscale») aveva già previsto – con **decorrenza 01/01/2014** – un nuovo quadro normativo per la tassazione dei trasferimenti immobiliari, accorpando in **due sole aliquote (2% e del 9%)** l'imposta di registro attualmente in vigore con numerose variabili, stabilendo altresì un **importo minimo** di imposta pari a **€. 1.000,00**, in assenza di trasferimenti soggetti ad IVA.

ALIQUOTA	TIPOLOGIA ACQUISTO
2%	Case di abitazione e relative pertinenze, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le cosiddette condizioni "prima casa"
9%	Tutti gli altri immobili

Dal **1[^] gennaio 2014**, quindi, si applicherà l'aliquota del 9% per tutti i trasferimenti immobiliari (fabbricati e terreni) a titolo oneroso, mentre quella del 2% sarà riservata alle sole case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria **A/1** (abitazioni di tipo signorile), **A/8** (abitazioni in ville) e **A/9** (castelli, palazzi di eminente pregio artistico o storico), laddove esistano le condizioni oggettive e soggettive di cui alla nota II-bis), ossia aventi i requisiti «prima casa».

Requisiti prima casa

L'art. 10 D.Lgs. 23/2011 ha eliminato le altre note dell'art. 1 Tariffa Parte Prima, allegata al D.P.R. 26.04.1986 n. 131 salvo, quella relativa alle agevolazioni «prima casa», contenuta nella Nota II-bis:

1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2% agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o consuntivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:
 - a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività, ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita

- l'attività il soggetto da cui dipende, ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come «prima casa» sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;
- b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'art. 1, L. 168/1982, all'art. 2, D.L. 12/1985, conv., con modif., dalla L. 118/1985, all'art. 3, co. 2, L. 415/1991, all'art. 5, co. 2 e 3, DD.LL. 14/1992, 237/1992, e 293/1992, all'art. 2, co. 2 e 3, D.L. 348/1992, all'art. 1, co. 2 e 3, D.L. 388/1992, all'art. 1, co. 2 e 3, D.L. 455/1992, all'art. 1, co. 2, D.L. 16/1993, conv., con modif., dalla L. 75/1993 e all'art. 16, D.L. 155/1993, conv., con modif., L. 243/1993.
2. In caso di cessioni soggette ad Iva le dichiarazioni di cui alle lett. a), b) e c) del co. 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.
3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lett. a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lett. a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.
4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30% delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette ad Iva, l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30% della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al co. 4 dell'art. 55, D.P.R. 131/1986. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.
- Inoltre, per l'individuazione dei **fabbricati di lusso**, fino al 31.12.2013 si continuerà a far riferimento – ai fini oggettivi e fermi restando i requisiti soggettivi dell'acquirente – al D.M. 2.8.1969, mentre dal 01.01.2014 saranno considerati di lusso i soli fabbricati appartenenti alle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9** (come avviene ai fini IMU).

Regime IVA

Il testo normativo risulta, però, **non coordinato** con le **regole Iva**, le quali, per la classificazione dei fabbricati di lusso – sia ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 4% per gli immobili «prima casa» (n. 21,

Tabella A, Parte Seconda, D.P.R. 633/1972), sia dell'aliquota del 10% per le altre abitazioni non di lusso (es. fabbricati Tupini; n. 127-undecies, Tabella A, Parte Terza, medesimo D.P.R.) – fanno ancora riferimento al D.M. del 1969 e non alla categoria catastale.

È opportuno ricordare che, secondo il noto principio di **alternatività Iva-registro** (art. 40, D.P.R. 131/1986), l'imposta di registro in **misura percentuale** si applica agli atti di trasferimento **non assoggettati ad Iva** (es. quando il cedente non opera quale soggetto Iva) ovvero **esenti da Iva** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972.

Nel caso di atti **assoggettati ad Iva**, l'imposta di **registro** si applica in **misura fissa**.

La **riduzione** dell'aliquota proporzionale per gli immobili «prima casa» vale ai soli fini del **registro**, mentre **non** è stata prevista un'analogia riduzione in **ambito IVA** per il quale resta valida l'aliquota del 4%.

ESCLUSI AGEVOLAZIONE PRIMA CASA	31.12.2013	31.01.2014
TRASFERIMENTO TRA PRIVATI	Tutti i fabbricati con caratteristiche di lusso D.M. Lavori pubblici 2.8.1969	Solo A1/A8/A9
ACQUISTO DA IMPRESA	Tutti i fabbricati con caratteristiche di lusso D.M. Lavori pubblici 2.8.1969	Tutti i fabbricati con caratteristiche di lusso D.M. Lavori pubblici 2.8.1969

Per tutti gli **altri trasferimenti immobiliari** (inclusi i trasferimenti coattivi come quelli derivanti da espropriazione per pubblica utilità o in conseguenza della stipula di atti costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento o di rinuncia agli stessi), invece, si passerà dalle diverse aliquote o dalla tassazione fissa ad una **aliquota unica** del 9%.

Tablelle riepilogative per tipologia di atto

Le tabelle seguenti confrontano le aliquote applicate sino a fine 2013 con quelle che entreranno in vigore dal primo gennaio 2014, con una classificazione per tipologia di atto.

ALIQUOTA 2%

In vigore fino al 31.12.2013		Dal 01.01.2014	
Tipologia atto	Aliquota	Tipologia atto	Aliquota
Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. Lavori pubblici 2.8.1969, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)	3%	Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis) D.LGS.. 23/2011	2%

ALIQUOTA 9%

In vigore fino al 31.12.2013		Dal 01.01.2014	
Tipologia atto	Aliquota	Tipologia atto	Aliquota
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, salvo quanto previsto dal successivo periodo	8%	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 D.lgs.. 23/2011	9%
Se l'atto ha ad oggetto fabbricati e relative pertinenze	7%		
Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale o di associazioni o società cooperative di cui agli artt. 12 e 13, L. 9.5.1975, n. 153	15%		
Se il trasferimento ha per oggetto immobili di interesse storico, artistico e archeologico soggetti alla L. 1.6.1939, n. 1089, sempreché l'acquirente non venga meno agli obblighi della loro conservazione e protezione	3%		
Se il trasferimento avente per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricato è esente da Iva ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972, ed è effettuato nei confronti di imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiara che intende trasferirli entro tre anni	1%		
Se il trasferimento avviene a favore dello Stato ovvero a favore di enti pubblici territoriali o consorzi costituiti esclusivamente fra gli stessi ovvero a favore di comunità montane	Fissa (€ 168)		
Se il trasferimento ha per oggetto immobili situati all'estero o diritti reali di godimento sugli stessi	Fissa (€ 168)		
Se il trasferimento avviene a favore di un'organizzazione non lucrativa di utilità sociale (Onlus) ove ricorrano le condizioni di cui alla nota Il-quater)	Fissa (€ 168)		
Se il trasferimento avviene a favore delle istituzioni riordinate in aziende di servizi o in organizzazioni non lucrative di utilità sociale ove ricorrano le condizioni di cui alla nota Il-quinquies)	Fissa (€ 168)		
Se il trasferimento ha per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto	1%		

Trasferimento immobili strumentali

La norma in questione non ha previsto modifiche relativamente alle imposte ipotecarie e catastali, dovute per trasferimenti di **immobili strumentali** (per natura) effettuati da soggetti passivi Iva.

Tali imposte restano dovute in forma **percentuale** (rispettivamente nella misura **del 3% e dell'1%**, ridotte alla metà se si tratta di atti in cui siano parte fondi immobiliari chiusi), a prescindere se l'atto è assoggettato ad Iva ovvero esente da Iva ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8-ter), D.P.R. 633/1972.

Infine, la norma dispone la **soppressione** di tutte le **esenzioni e agevolazioni** tributarie, ancorché previste da leggi speciali (art. 10, co. 4, n. 23/2011), ad eccezione di quella per la «prima casa».

Soppressione dei regimi agevolativi

Tra le agevolazioni previste da leggi speciali possiamo annoverare quelle in materia di trasferimenti immobiliari a favore della **piccola proprietà contadina** (PPC, che sarebbe rimasta in vigore per tutto il 2014, in base a quanto disposto all'art. 1, comma 380, L. 228/2012), per i **terreni montani**, per i **piani di recupero**, per i **piani di edilizia residenziale pubblica** e per il compendio unico, il che sta a significare che la generica abrogazione di regimi fiscali di favore comporterà un aggravio in quei settori che erano ritenuti meritevoli di tutela.

Perdono l'agevolazione anche altre fattispecie contemplate dalla norma in vigore per tutto il 2013, come i trasferimenti immobiliari a favore di **Onlus** (registro in misura fissa se trasferimento a titolo oneroso della proprietà di immobili, a condizione che la Onlus dichiari nell'atto di acquisto l'intenzione di utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivo utilizzo diretto entro due anni dall'acquisto e ipo-catastali, rispettivamente, del 2% e dell'1%; cfr. art. 22, comma 1, D.Lgs. 460/1997, dello **Stato** o di **enti pubblici territoriali** (oggi tassati con l'applicazione dell'imposta nella misura fissa di €. 168) e quelli relativi agli immobili compresi in **piani urbani particolareggiati** (soggetti ad imposta proporzionale dell'1%).

La cancellazione della nota 1, dell'art. 1 della Tariffa, comporta anche il venir meno della possibilità di applicare l'aliquota ridotta dell'imposta di registro nella misura dell'8% (anziché del 15%) per gli atti riguardanti il trasferimento di terreni agricoli a favore di **imprenditori agricoli a titolo principale**, anche se questi, in virtù dell'assimilazione ai coltivatori diretti (art. 2, D.Lgs. 99/2004), potevano acquistare i terreni con l'aliquota dell'1% (oltre alle ipocatastali in misura fissa).

AGEVOLAZIONI TRASFERIMENTI	31.12.2013	01.01.2014
Piccola Proprietà Contadina – imposta 1%	SI	NO
Onlus – imposta 2% e 1%	SI	NO
Immobili compresi in Piani Di Recupero o Piani Urbani Particolareggiati – imposta 1%	SI	NO
Imprenditori agricoli – imposta 8%	SI	NO
Terreni edificabili compresi in strumenti esecutivi – imposta 1%	SI	NO

3 – NOVITA' INTRODOTTE DAL D.L. 12.09.2013 N. 104 (DECRETO ISTRUZIONE)

Il decreto "Istruzione", D.L. 104/2013, convertito dalla L. n.128/2013, G.U. 11.11.2013 n. 264, dispone l'aumento delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale a partire dal **1° gennaio 2014, che passano da €. 168,00 ad €. 200,00.**

Imposta ipotecaria e catastale

La tassazione proporzionale di registro, nella prima formulazione dell'art. 10, D.Lgs. n. 23/2011, risultava "assorbente" anche delle imposte ipotecaria e catastale.

In sintesi, l'intervento dell'art. 26 del D.L. Sopraccitato – **non ancora convertito da legge** – dispone quanto segue:

- **Il comma 1 reintroduce l'imposta ipotecaria e catastale**, abrogata dal 2014 secondo la previsione del D.Lgs. 23/2011, per gli atti indicati nella Tabella iniziale, assoggettati all'imposta proporzionale del 2% e del 9%. Tali atti e formalità saranno assoggettati ad imposta fissa di **50 euro** per ciascuna imposta (ipotecaria e catastale), ferma restando l'**esenzione** dall'imposta di bollo, dai **tributi speciali catastali** e dalle **tasse ipotecarie**;
- **Il comma 2 eleva a €. 200** le imposte di **registro, ipotecaria e catastale** che erano stabilite in misura fissa pari a 168 euro. L'incremento non è limitato al comparto immobiliare (es. preliminari di compravendita immobiliare), ma riguarda anche altri atti, come quelli societari (es. atto costitutivo, aumento di capitale sociale a seguito di conferimento di beni diversi dagli immobili, cessione di partecipazioni, fusioni, scissioni, trasformazioni, atto istitutivo del trust, associazioni temporanee di impresa) e quelli relativi all'eredità (accettazione o rinuncia) e altri ancora (contratti scritti di comodato di beni immobili, rilascio di procura, convenzioni matrimoniali come la separazione dei beni ed il fondo patrimoniale). **Non aumenta**, invece, l'**imposta minima di 67 euro** per i contratti di **locazione di immobili urbani e di fondi rustici**. Resta altresì in vigore la disposizione (art. 41, comma 2, D.P.R. 131/1986) secondo la quale l'ammontare dell'imposta di registro non può essere inferiore alla misura fissa (ora di 200 euro): così, quando l'applicazione della tassazione proporzionale conduce a un'imposta di entità inferiore rispetto al minimo, la somma da versare andrà ragguagliata a tale soglia minima, di 200 euro dal 2014;
- **Il comma 3 prevede** che la decorrenza delle novità introdotte dal comma 2, ossia l'aumento delle imposte fisse a €. 200, sia applicata a tutti gli atti registrati a partire dal 1° gennaio 2014.



Nella tabella sono elencate le tipologie di imposte e tasse, nella seconda colonna gli importi attualmente in vigore, nella terza colonna quanto era previsto dal D. LGS 23/2011, nell'ultima colonna gli importi che entreranno in vigore al 1 gennaio 2014.

TIPOLOGIA	IN VIGORE 31.12.2013	PREVISTO DAL D.LGS. 23/2011 non attuato	PREVISTO DAL D.L. 104/2013
IMPOSTA MINIMA DI REGISTRO	Euro 168,00	Euro 1.000,00	Euro 1.000,00
IMPOSTE FISSE DI REGISTRO	Euro 168,00	Euro 168,00	Euro 200,00
IMPOSTA IPOTECARIA	Euro 168,00	Euro 0,0	Euro 50,00 (atto sconta imposta proporzionale 2% - 9%) Euro 200,00 (altri atti, es. IVA)
IMPOSTA CATASTALE	Euro 168,00	Euro 0,0	Euro 50,00 (atto sconta imposta proporzionale 2% - 9%) Euro 200,00 (altri atti, es. IVA)
IMPOSTA DI BOLLO	Euro 35,00	Euro 0,0	Euro 0,0
TASSA IPOTECARIA	Euro 64,00	Euro 0,0	Euro 0,0

Altri atti interessati dal D.L. 104/2013

L'aumento, in relazione alla imposta di registro, non si applica solo in ambito immobiliare, ma su tutti gli atti che, fino al 31 dicembre 2013, scontano l'imposta fissa di €. 168, (es. appalti, conferimenti di denaro in società; le cessioni (di partecipazioni sociali); fusioni e trasformazioni, scissioni societarie.

Le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale si applicheranno inoltre ai seguenti atti:

- 1) atti giudiziari pubblicati o emanati dal 1° gennaio 2014;
- 2) atti pubblici formati dal 1° gennaio 2014;
- 3) donazioni dal 1° gennaio 2014;
- 4) scritture private autenticate dal 1° gennaio 2014;
- 5) scritture private non autenticate presentate per la registrazione dal 1° gennaio 2014;
- 6) denunce (di contratti verbali) presentate per la registrazione dal 1° gennaio 2014;
- 7) formalità di trascrizione e di rinnovazione eseguite a decorrere dal 1° gennaio 2014;
- 8) domande di annotazione presentate a decorrere dal 1° gennaio 2014.

Regime IVA

In caso di applicazione congiunta (es. trasferimento di immobili abitativi imponibili IVA, o conferimenti di aziende comprensivi di immobili), l'impatto dell'aumento sarà addirittura moltiplicato (ed il fattore moltiplicante sarà x 3).

Si passerà

da Euro 168,00 x 3 = Euro 504,00 (imposta minima dovuta)

a Euro 200,00 x 3€ = Euro 600 euro (imposta minima dovuta).

CESSIONE DI IMMOBILI ABITATIVI DAL 01.01.2014 – tabella di sintesi

Cedente/Oggetto	Acquirente	Tipologia fabbricato	IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa. (Art. 1, D.P.R. 633/1972)	Chiunque <i>Se l'acquirente è un privato le imposte di registro e ipotecarie si applicano secondo il criterio «prezzo-valore»</i>	1 ^a casa	Fuori Campo	2%	Euro 50,00 + 50,00
		Altri immobili		9%	
Fabbricati realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione). Imponibile per obbligo - Art. 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972	Chiunque	1 ^a Casa	4%	Euro 200,00	Euro 200,00 + 200,00
		Altre abitazioni	10%		
		Immobili di lusso	22%		
Fabbricati realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termine della costruzione o lavori ultimati oltre 5 anni dalla cessione), fatti salvi gli alloggi sociali di cui al successivo punto. <i>Esente ovvero imponibile su opzione - Art. 10, n. 8-bis D.P.R. 633/1972</i>	Chiunque	1 ^a Casa	Esente	2%	Euro 50,00 + 50,00
		Altri fabbricati		9%	
		1 ^a Casa	4%	Euro 200,00	Euro 200,00 + 200,00
		Altre abitazioni	10%		
		Immobili di lusso	22%		
Fabbricati destinati ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. Infrastrutture 22.4.2008. <i>Esente ovvero imponibile su opzione - Art. 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972</i>	Chiunque	1 ^a Casa	Esente	2%	Euro 50,00 + 50,00
		Altri fabbricati		9%	
		1 ^a Casa	4%	-	Euro 200,00 + 200,00
		Altre abitazioni	10%	-	
Soggetti diversi dai precedenti: immobiliari di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti Iva. Art. 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972	Chiunque	1 ^a Casa	Esente	2%	Euro 50,00 + 50,00

CESSIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI DAL 01.01.2014 – tabella di sintesi

Cedente/Oggetto	Cessionario	IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Fabbricati realizzati dalle imprese (termine della costruzione non oltre 5 anni dalla cessione) Art. 10, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972	Chiunque	22%	€. 200	3% + 1%
Fabbricati su cui sono stati eseguiti interventi di recupero (lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione) Tabella A, Parte Terza, D.P.R. 633/1972, purché l'intervento sia stato completato (C.M. 13.3.2009, n. 8/E).	Chiunque	10%	€. 200	3% + 1%
Soggetti diversi dai precedenti (immobiliari di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti Iva, incluse le imprese costruttrici o di ristrutturazione che hanno ultimato i lavori da oltre 5 anni) <i>Opzionabili: a condizione che nell'atto sia esercitata l'opzione per l'imponibilità. L'imposta si può applicare anche in sede di acconto qualora sia già manifestata nel preliminare di vendita, (C.M. 11.7.1996, n. 182).</i>	Chiunque	Esente	9%	€. 50 + 50
		Opzione 10%	€. 200	3% + 1%
		Opzione 22%		
Privato (società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa) Art. 1, D.P.R. 633/1972	Chiunque	Fuori Campo	9,00%	€. 50 + 50

4 – CASI PRATICI

Dalla riforma dell'imposta di registro e dalle modifiche introdotte dal decreto istruzioni per quanto riguarda le imposte ipotecarie e catastali scaturisce sicuramente un panorama diverso da quello che siamo stati abituati a vedere sino ad ora.

N. 1 prima casa – cessione da privato

Cessione da parte di un privato di un fabbricato abitativo per il valore di €. 250.000,00 ad un altro privato che intende destinarlo a "prima casa" con opzione della tassazione sulla base del cd prezzo-valore ipotizzando che il valore catastale sia pari a €. 150.000,00

Valore Imponibile	Fino al 31.12.2013				
	IVA	Registro 3%	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
150.000,00	Fuori Campo	4.500,00	168,00	168,00	4.836,00

Valore Imponibile	Dal 01.01.2014				
	IVA	Registro 2%	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
150.000,00	Fuori campo	3.000,00	50,00	50,00	3.100,00

Risparmio di Euro 1.736,00

N. 2 prima casa – cessione da impresa

Cessione da parte di un'impresa di un fabbricato abitativo per il valore di €. 250.000,00 ad un privato che intende destinarlo a "prima casa".

In questo caso non esiste l'opzione della tassazione sulla base del cd prezzo-valore e pertanto la base imponibile sarà data dal valore reale del bene:

Valore Imponibile	Fino al 31.12.2013				
	IVA 4%	Registro fissa	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
250.000,00	10.000,00	168,00	168,00	168,00	10.504,00

Valore Imponibile	Dal 01.01.2014				
	IVA 4%	Registro fissa	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
250.000,00	10.000,00	200,00	200,00	200,00	10.600,00

Aggravio di Euro 96,00

N. 3 non prima casa – cessione da privato

Cessione da parte di un privato di un fabbricato abitativo per il valore di €. 250.000,00 ad un altro privato con opzione della tassazione sulla base del cd prezzo-valore ipotizzando che il valore catastale sia pari a €. 150.000,00

Valore Imponibile	Fino al 31.12.2013				
	IVA	Registro 7%	Ipotecaria 2%	Catastale 1%	Totale
150.000,00	Fuori Campo	10.500,00	3.000,00	1.500,00	15.000,00

Valore Imponibile	Dal 01.01.2014				
	IVA	Registro 9%	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
150.000,00	Fuori campo	13.500,00	50,00	50,00	13.600,00

Risparmio di Euro 1.400,00

N. 4 non prima casa – cessione da impresa

Cessione da parte di un'impresa di un fabbricato abitativo per il valore di €. 250.000,00 ad un privato. In questo caso non esiste l'opzione della tassazione sulla base del cd prezzo-valore e pertanto la base imponibile sarà data dal valore reale del bene:

Valore Imponibile	Fino al 31.12.2013				
	IVA 10%	Registro fissa	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
250.000,00	25.000,00	168,00	168,00	168,00	25.504,00

Valore Imponibile	Dal 01.01.2014				
	IVA 10%	Registro fissa	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
250.000,00	25.000,00	200,00	200,00	200,00	25.600,00

Aggravio di Euro 96,00

N. 5 terreno agricolo – IAP o CD

Cessione da parte di un privato di un terreno agricolo per il valore di €. 25.000,00 ad un soggetto I.A.P. (Imprenditore Agricolo Professionista) o C.D. (Coltivatore Diretto).

Valore Imponibile	Fino al 31.12.2013				
	IVA	Registro 1%	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
25.000,00	Fuori Campo	250,00	168,00	168,00	586,00

Valore Imponibile	Dal 01.01.2014				
	IVA	Registro 9%	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
25.000,00	Fuori campo	2.250,00	50,00	50,00	2.350,00

Aggravio di Euro 1.764,00

N. 6 terreno agricolo –non IAP o CD

Cessione da parte di un privato di un terreno agricolo per il valore di €. 25.000,00 ad un altro privato non I.A.P. o C.D.

Valore Imponibile	Fino al 31.12.2013				
	IVA	Registro 15%%	Ipotecaria 2%	Catastale 1%	Totale
25.000,00	Fuori Campo	3.750,00	500,00	250,00	4.500,00

Valore Imponibile	Dal 01.01.2014				
	IVA	Registro 9%	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
25.000,00	Fuori campo	2.250,00	50,00	50,00	2.350,00

Risparmio di Euro 2.150,00

N. 7 terreno agricolo –non IAP o CD

Cessione da parte di un privato di un terreno agricolo per il valore di €. 2.000,00 ad un altro privato non I.A.P. o C.D. In questo caso occorre applicare l'imposta minima di registro stabilita in Euro 1.000,00.

Valore Imponibile	Fino al 31.12.2013				
	IVA	Registro 15% (minimo € 168,00)	Ipotecaria 2% (minimo € 168,00)	Catastale 1% (minimo € 168,00)	Totale
2.000,00	Fuori Campo	168,00	168,00	168,00	504,00

Valore Imponibile	Dal 01.01.2014				
	IVA	Registro 9% (minimo € 1.000,00)	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
2.000,00	Fuori campo	1.000,00	50,00	50,00	1.100,00

Aggravio di Euro 596,00

N. 8 terreno edificabile - cessione da privato

Cessione da parte di un privato di un terreno edificabile per il valore di €. 75.000,00

Valore Imponibile	Fino al 31.12.2013				
	IVA	Registro 8%	Ipotecaria 2%	Catastale 1%	Totale
75.000,00	Fuori Campo	6.000,00	1.500,00	750,00	8.250,00

Valore Imponibile	Dal 01.01.2014				
	IVA	Registro 9%	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
75.000,00	Fuori campo	6.750,00	50,00	50,00	6.850,00

Risparmio di Euro 1.400,00

N. 9 strumentale – cessione da privato

Cessione da parte di un privato di un immobile strumentale per il valore di €. 800.000,00

Valore Imponibile	Fino al 31.12.2013				
	IVA	Registro 8%	Ipotecaria 2%	Catastale 1%	Totale
800.000,00	Fuori campo	64.000,00	16.000,00	8.000,00	88.000,00

Valore Imponibile	Dal 01.01.2014				
	IVA	Registro 9%	Ipotecaria fissa	Catastale fissa	Totale
800.000,00	Fuori campo	72.000,00	50,00	50,00	72.100,00

Risparmio di Euro 15.900,00

N. 10 strumentale – cessione da impresa


Cessione da parte da impresa di un immobile strumentale per il valore di €. 800.000,00.

Valore Imponibile	Fino al 31.12.2013				
	IVA 22%	Registro fisso	Ipotecaria 3%	Catastale 1%	Totale
800.000,00	176.000,00	168,00	24.000,00	8.000,00	208.168,00

Valore Imponibile	Dal 01.01.2014				
	IVA 22%	Registro fisso	Ipotecaria 3%	Catastale 1%	Totale
800.000,00	176.000,00	200,00	24.000,00	8.000,00	208.200,00

Aggravio di Euro 32,00

Tabella riepilogativa

	CASI	Cessione	Valore Immobile	Valore Atto	Differenza 2013-2014	Risparmio
FABBRICATI	N. 1 prima casa	privato	€ 250.000,00	€ 150.000,00	€ 1.736,00	
	N. 2 prima casa	impresa	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 96,00	
	N. 3 non prima casa	privato	€ 250.000,00	€ 150.000,00	€ 1.400,00	
	N. 4 non prima casa	impresa	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 96,00	
TERRENI	N. 5 terreno agricolo	privato a IAP/CD	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 1.764,00	
	N. 6 terreno agricolo	privato a privato	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 2.150,00	
	N. 7 terreno agricolo	privato a privato	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 596,00	
	N. 8 terreno edificabile	privato	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 1.400,00	
BENI STRUMENTALI	N. 9 strumentale	privato	€ 800.000,00	€ 800.000,00	€ 15.900,00	
	N. 10 strumentale	impresa	€ 800.000,00	€ 800.000,00	€ 32,00	

AGEFIS

Associazione dei Geometri Fiscalisti

Corso Vercelli 332/p 10015 Ivrea TO

Tel. 0125.61.65.74 - Fax 0125.25.20.28

www.agefis.it