

# STUDIO GIULIANO

CONSULENZA TRIBUTARIA • SOCIETARIA • DEL LAVORO • CONTRATTUALE • REVISIONE CONTABILE

Nicola Giuliano - Dottore commercialista  
Aldo Fazzini - Consulente aziendale

Corrado Quartarone - Dottore commercialista  
Diego Borsellino - Consulente finanza agevolata

CIRCOLARE N. 1/2014

**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

## **OGGETTO: DAL 01 GENNAIO 2014 NUOVE IMPOSTE DI REGISTRO E IPOCATASTALI SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI**

A decorrere dal 1° gennaio 2014 la tassazione indiretta sui trasferimenti immobiliari subisce notevoli modifiche. L'art. 10 del D.lgs. 14/3/2011 n. 23 (c.d. Decreto sul Federalismo Municipale), così come modificato dall'art. 26 del DL del 12/09/2013 n. 104 (c.d. Decreto Istruzione) prevede che, con effetto **1° gennaio 2014** i trasferimenti immobiliari soggetti ad imposta di registro sono sottoposti unicamente alle seguenti tre aliquote, la terza delle quali aggiunta dall'art. 1, comma 609 della Legge di Stabilità 2014 (Legge 27 dicembre 2013, n. 147):

- **imposta proporzionale di registro del 9%** per i trasferimenti immobiliari in genere;
- **imposta proporzionale di registro del 2%**, nel caso in cui il trasferimento abbia ad oggetto case di abitazione (con esclusione di quelle che rientrano nella categoria catastale A1, A8 o A9) che beneficiano dell'agevolazione "prima casa". Dalla nuova formulazione dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima del DPR n. 131/1986 si evince che diversamente da quanto accadeva fino al 2013, possono beneficiare dell'aliquota del 2% tutte le abitazioni "prima casa" (con l'eccezione delle A/1, A/8 e A/9) ancorché le stesse non rispettino i requisiti "non di lusso" previsti dal DM 2 agosto 1969. È bene sottolineare che tale agevolazione non è stata prevista anche ai fini IVA;
- **imposta proporzionale di registro del 12%** nel caso in cui il trasferimento abbia ad 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. **Nel caso in cui il trasferimento dei terreni agricoli avvenga a favore di coltivatori diretti ovvero imprenditori agricoli, dal 1° gennaio 2014 vi è l'applicazione dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria in misura fissa di euro 200 ciascuna nonché l'imposta catastale in misura proporzionale dell'1%.**

La disposizione normativa stabilisce, comunque, che nei casi sopra riportati l'imposta di registro **non può essere inferiore ad Euro 1.000**. Va da sé che per i trasferimenti immobiliari vengono meno le molteplici aliquote dell'imposta di registro vigenti fino al 2013 (previste dalla precedente formulazione dall'art. 1 della Tariffa, Parte Prima allegata al DPR n. 131/1986).

In aggiunta a ciò, l'art. 10, comma 4 del D.lgs. n. 23/2011 stabilisce che sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali.

A mero titolo esemplificativo viene meno:

- ➔ L'imposta di registro del 3% prevista fino al 2013 nel caso di trasferimento di immobili di interesse storico, artistico o archeologico;
- ➔ L'imposta di registro dell'1% valida fino al 2013 prevista per le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato esenti da IVA a favore di imprese di rivendita immobiliare;
- ➔ L'imposta fissa di registro di Euro 168 prevista fino al 2013 per i trasferimenti di immobili a favore dello Stato o di enti pubblici territoriali;
- ➔ L'imposta fissa di registro di Euro 168 prevista fino al 2013 per i trasferimenti di immobili a favore delle ONLUS;
- ➔ L'imposta di registro dell'1% prevista fino al 2013 per i trasferimenti di immobili compresi in Piani Urbanistici particolareggiati.

**Più in generale sono state soppresse le agevolazioni contemplate fino al 31 dicembre del 2013 dall'art. 1 della Tariffa, Parte prima allegata al DPR n. 131/1986 ad eccezione delle agevolazioni previste per la "prima casa" nonché quella prevista dall'art. 2 del DL n. 194/2009 per i terreni ceduti agli imprenditori agricoli.**

Inoltre, sono state abrogate le leggi speciali riguardanti:

- le agevolazioni per i piani di recupero;
- le agevolazioni per il terreno montani;
- le agevolazioni per il compendio unico

Sulla base di quanto fin qui esposto, dal 2014, vi potranno essere casi in cui:

- ➔ il contribuente "risparmia" in considerazione del fatto che transazioni fino al 2013 tassate ai fini dell'imposizione indiretta in modo non indifferente sono ora soggette ad un carico fiscale più contenuto;
- ➔ il contribuente si troverà ad essere soggetto ad un carico fiscale maggiore in quanto verranno meno quelle agevolazioni fiscali che erano state previste dalla disposizione fino al 2013.

Di seguito degli esempi al fine di comprendere meglio il "vantaggio" ovvero lo "svantaggio" per le diverse tipologie di contribuenti.

**Caso 1: trasferimento di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale**

Trattamento ai fini dell'imposizione indiretta fino al 31 dicembre 2013: le cessioni dei terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti non imprenditori agricoli professionali (c.d. IAP) scontano l'imposta proporzionale di registro del 15% nonché ipocatastali nella misura del 3%

Trattamento ai fini dell'imposizione indiretta a decorrere dal 1° gennaio 2014: le cessioni dei terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti non imprenditori agricoli professionali (c.d. IAP) scontano l'imposta proporzionale di registro nella misura del 12% nonché ipocatastali in misura fissa di Euro 100 (50 Euro ciascuna).

Ne deriva che in tale ipotesi per i trasferimenti effettuati dal 1° gennaio 2014 i contribuenti vedranno un consistente risparmio legato all'imposizione indiretta.

**Caso 2: trasferimento immobili di interesse storico, artistico e archeologico tra soggetti privati**

Trattamento ai fini dell'imposizione indiretta fino al 31 dicembre 2013: le cessioni immobili di interesse storico, artistico e archeologico tra soggetti privati sono soggette ad imposta proporzionale di registro nella misura del 3% nonché ipocatastali nella misura del 3%

# STUDIO GIULIANO

CONSULENZA TRIBUTARIA • SOCIETARIA • DEL LAVORO • CONTRATTUALE • REVISIONE CONTABILE

Trattamento ai fini dell'imposizione indiretta a decorrere dal 1° gennaio 2014: le cessioni immobili di interesse storico, artistico e archeologico tra soggetti privati sono soggette ad imposta proporzionale di registro nella misura del 9% nonché ipocatastali nella misura fissa di Euro 100 (50 Euro ciascuna).

In tale ipotesi per i trasferimenti effettuati dal 1° gennaio 2014 i contribuenti saranno soggetti ad un maggior carico fiscale di imposizione indiretta. Infatti, si passa da una tassazione complessiva 2013 del 6% proporzionale ad una tassazione 2014 del 9% quale imposta di registro proporzionale nonché 100 Euro quali imposte ipocatastali.

**NB:** Sono previsti cambiamenti, sempre a partire dal 1° gennaio 2014, anche con riferimento all'ammontare stabilito per le imposte ipotecarie e catastali. Infatti, nel caso in cui tornino applicabili le imposte di registro, come sopra rideterminate, del 2% ovvero del 9%, le ipocatastali sono dovute nella misura fissa di Euro 50 ciascuna (e non più pari ai 168 Euro come avveniva nel 2013), invece, vi è la totale esenzione per l'imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie. Nel caso in cui la cessione sconti l'applicazione dell'IVA le ipocatastali sono dovute per un ammontare di Euro 200 ciascuna. Infatti, il Decreto Istruzione, all'art. 26 comma 2, stabilisce che l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di Euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 sarà elevato ad Euro 200.

**Tabella 1:** imposizione indiretta dei fabbricati abitativi dal 1° gennaio 2014

CESSIONI DI FABBRICATI ABITATIVI			
CEDENTE	CESSIONARIO	REGIME IVA	ALTRE IMPOSTE INDIRETTE
Impresa costruttrice o ristrutturatrice che vende entro 5 anni dall'ultimazione lavori ovvero trascorso tale termine, che opta nel contratto per l'IVA (*)	Irrelevante	Aliquota IVA applicabile: 4% prima casa 10% altra casa non di lusso 22% casa di lusso	Registro Euro 200 Ipotecaria Euro 200 Catastale Euro 200
Ipotesi diverse da quelle di cui sopra	Irrelevante	Esente da IVA (art. 10 del DPR n. 633/1972)	<b>Non "prima casa":</b> Registro 9% (con un minimo di Euro 1.000) Ipotecaria Euro 50 Catastale Euro 50  <b>Prima casa:</b> Registro 2% (con un minimo di Euro 1.000) Ipotecaria Euro 50 Catastale Euro 50

(\*) Nel caso di opzione da parte del cedente per l'applicazione dell'IVA, il cessionario se soggetto passivo IVA dovrà procedere a *reverse charge*. Se invece è applicata l'IVA non per opzione del cedente, l'imposta è applicata nei modi ordinari dal medesimo cedente e non dal cessionario.

# STUDIO GIULIANO

CONSULENZA TRIBUTARIA • SOCIETARIA • DEL LAVORO • CONTRATTUALE • REVISIONE CONTABILE

**Tabella 2:** imposizione indiretta dei fabbricati strumentali dal 1° gennaio 2014

CESSIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI		
CEDENTE	REGIME IVA	ALTRE IMPOSTE INDIRETTE
Impresa costruttrice o di ripristino che vende entro 5 anni dall'ultimazione lavori ovvero trascorso tale termine, che opta nel contratto per l'IVA (*)	22%	- Registro Euro 200 - Ipotecastali 4% (3% + 1%)
Imprese diverse da quelle di cui sopra in caso di opzione nel contratto per l'IVA (**)	22%	- Registro Euro 200 - Ipotecastali 4% (3% + 1%)
Ipotesi diverse da quelle di cui sopra	Esente	- Registro Euro 200 - Ipotecastali 4% (3% + 1%)

(\*) Nel caso di opzione da parte del cedente per l'applicazione dell'IVA, il cessionario se soggetto passivo IVA dovrà procedere a *reverse charge*. Se invece è applicata l'IVA non per opzione del cedente, l'imposta è applicata nei modi ordinari dal medesimo cedente e non dal cessionario.  
(\*\*) Nel caso di opzione da parte del cedente per l'applicazione dell'IVA, il cessionario se soggetto passivo IVA dovrà procedere a *reverse charge*.

**NB:** con riferimento alle compravendite di fabbricati strumentali, si veda tabella sopra riportata, si evince che dal 1° gennaio 2014 vi è l'aumento dell'imposta di registro ad Euro 200 ma in tali casi le ipotecastali del 4% rimangono invariate.

**Tabella 3:** imposizione indiretta dei terreni agricoli (\*) dal 1° gennaio 2014

TIPOLOGIA	IMPOSIZIONE INDIRETTA
Cessione di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti <u>diversi</u> dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale	Imposta proporzionale di registro del 12% (con importo minimo di Euro 1.000) Imposte ipotecaria e catastale nella misura di Euro 50 ciascuna
Cessione di terreni agricoli a favore di coltivatori diretti ovvero imprenditori agricoli	Imposte di registro e ipotecaria in misura fissa di Euro 200 ciascuna Imposta catastale in misura proporzionale dell'1%

(\*) La cessione di un terreno in parte agricolo e in parte edificabile non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro, se la vendita è effettuata a prezzo unico e indistinto (RM 10.09.1991, n. 430065).

**Tabella 4:** imposizione indiretta dei terreni edificabili(\*) dal 1° gennaio 2014

TIPOLOGIA	IMPOSIZIONE INDIRETTA
Terreni edificabili e relative pertinenze ceduti da privato	Imposta proporzionale di registro del 9% Imposta ipotecaria del 2% Imposta catastale dell'1%

# STUDIO GIULIANO

CONSULENZA TRIBUTARIA • SOCIETARIA • DEL LAVORO • CONTRATTUALE • REVISIONE CONTABILE

Terreni edificabili e relative pertinenze ceduti da soggetto passivo IVA	IVA 22% Imposta di registro Euro 200 Imposta ipotecaria Euro 200 Imposta catastale Euro 200
(*) La cessione di un terreno in parte agricolo e in parte edificabile non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro, se la vendita è effettuata a prezzo unico e indistinto (RM 10.09.1991, n. 430065).	

## Dal 1° gennaio 2014 le imposte fisse di registro e ipocatastali aumentano a 200 Euro

Così come stabilito dal 2° comma dell'art. 26 del Decreto Istruzione dal 1° gennaio 2014 le imposte fisse di registro e ipocatastali dovute fino al 2013 nella misura di Euro 168 passano ora ad Euro 200 (ad eccezione delle compravendite immobiliari che nel caso in cui scontino l'imposta di registro del 2% o del 9% vedranno l'applicazione delle ipocatastali in misura fissa di Euro 50 ciascuna, quindi, pari ad Euro 100).

### Atti interessati, con effetto 1° gennaio 2014, dal cambio dell'ammontare delle imposte fisse di registro e ipocatastali

Operazioni straordinarie di fusione, trasformazione e le scissioni societarie;  
atti di conferimento di denaro in società;  
cessioni di partecipazioni sociali;  
atti giudiziari pubblicati o emanati dal 1° gennaio 2014;  
atti pubblici formati a decorrere dal 1° gennaio 2014;  
donazioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2014;  
scritture private autenticate fatte dal 1° gennaio 2014;  
scritture private non autenticate presentate per la registrazione dal 1° gennaio 2014;  
denunce di contratti verbali presentate per la registrazione a decorrere dal 1° gennaio 2014;  
formalità di trascrizione e di rinnovazione eseguite a decorrere dal 1° gennaio 2014;  
le domande di annotazione presentate dal 1° gennaio 2014.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.  
Cordiali saluti.

Legnano, 16 gennaio 2014

**Nicola Giuliano**