



Stampa l'articolo | Chiudi

12 settembre 2013

Il Dl scuola cambia le regole sull'imposta di registro, sconti per la prima casa

di Angelo Busani

Rivoluzione in vista per le imposte di registro, ipotecaria e catastale dal 1° gennaio 2014, per effetto del decreto Istruzione approvato dal Governo che si innesta sul «federalismo municipale» (Dlgs 23/2011, in particolare l'articolo 10).

Dal 1° gennaio 2014, le aliquote dell'imposta di registro relative ai trasferimenti di prima casa passeranno dal 3 al 2 per cento. Non però per gli immobili «di lusso», che a differenza di quel che accade ora andranno a coincidere con quelli considerati tali per l'Imu, e dunque accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9: questi immobili pagheranno il 9% invece dell'attuale 7 per cento, come accadrà per seconde case, capannoni eccetera, e al 9% arriveranno anche i terreni edificabili (oggi all'8%) e quelli agricoli (oggi al 15%).

Si avrà invece un generale affievolimento delle imposte ipotecaria e catastale che, in tutti i casi, passerà dall'attuale misura proporzionale (del 2 e dell'1 per cento o dell'importo fisso di euro 168, a seconda dei casi), all'importo fisso di euro 50 per ciascuna.

In altri termini, data una compravendita di un appartamento del valore imponibile di 100mila euro, per imposte di registro, ipotecaria e catastale oggi si pagano 10mila euro (e cioè le aliquote, rispettivamente, del 7, del 2 e dell'1 per cento), mentre dal 1° gennaio si pagheranno 9.100 euro (9.000 + 50 + 50). Se si tratta di "prima casa", oggi si pagano 3.336 euro (il 3% di imposta di registro e due imposte fisse, ipotecaria e catastale, di euro 168 ciascuna, mentre dal 1° gennaio 2014 si pagheranno 2.100 euro).

Se fin qui il quadro è favorevole, ci sono invece note dolenti per diversi altri casi. Ad esempio gli immobili vincolati per pregi storico-artistici dovrebbero passare (per imposta di registro) dal 3 al 9 per cento (salvo che si tratti di "prima casa"); gli immobili acquistati da imprese di trading per la vendita e gli immobili compresi in piani particolareggiati di edilizia residenziale dovrebbero passare dall'1 al 9 per cento; gli acquisti delle Onlus, gli acquisti di immobili all'estero, gli acquisti dello Stato o di enti pubblici territoriali dovrebbero passare da 168 euro al 9 per cento.

Rivoluzione anche per le agevolazioni: l'articolo 10, comma 4 del Dlgs 23/2011, dispone radicalmente che in relazione agli atti traslativi di beni immobili a titolo oneroso «sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali». Dovrebbero farne le spese, ad esempio le agevolazioni concesse per gli acquisti degli Iap (imprenditori agricoli professionali), gli acquisti di proprietà "montane" e quelli di immobili nell'ambito di Piani di recupero o di Piani di edilizia residenziale pubblica.

Dal 1° gennaio si passerà poi all'importo di 200 euro in tutti i casi in cui oggi l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di 168 euro; allo stesso aumento saranno assoggettate le imposte ipotecaria e catastale, ovviamente diverse da quelle inerenti i trasferimenti immobiliari a titolo oneroso di cui si è parlato sopra.

Particolarmente colpiti risulteranno i trasferimenti immobiliari soggetti a Iva: se oggi per un acquisto immobiliare imponibile si pagano, oltre all'Iva (del 10 o del 4%) 504 euro per imposte di registro, ipotecaria e catastale, da gennaio se ne pagheranno 600.

Con imposta di registro fissa di 168 euro (quindi da 200 a partire da gennaio) sono oggi tassati ad esempio tutti i conferimenti nel capitale sociale diversi dai conferimenti di immobili, tutti gli atti societari soggetti a imposta di registro, i contratti di comodato di beni immobili, gli atti costitutivi e modificativi di Onlus e di associazioni in genere, l'accettazione e la rinuncia di eredità, la pubblicazione del testamento, la procura, le convenzioni matrimoniali, le associazioni temporanee di impresa, l'atto istitutivo del trust, le convenzioni urbanistiche, il contratto preliminare, gli atti notori, i verbali di inventario.

12 settembre 2013

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati