

Materia Fiscale

Inviato da Nicola Tartaglia
giovedì 21 novembre 2013

LA NUOVA IMPOSTA DI REGISTRO SULLE OPERAZIONI IMMOBILIARI: COSA CAMBIA DOPO LA LEGGE 8 NOVEMBRE 2013, N. 128 (Conversione del D.L. 12 settembre 2013, n. 104) Il presente articolo è uno stralcio dell'ebook a firma dell'autore (STEFANO BARUZZI). Estratto dal capitolo 2 ("La disciplina delle cessioni di fabbricati abitativi e strumentali o di loro porzioni ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali") 2.3. Le novità previste dall'1 gennaio 2014 In materia di imposte di registro, ipotecarie e catastali sono attese importanti novità, a decorrere dall'1 gennaio 2014, per effetto del combinato disposto dell'articolo 10 del Decreto legislativo n. 23/2011 ("Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale") e dell'articolo 26 del D.L. 12 settembre 2013, n. 104 ("Misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca"; in G.U. 214 del 12 settembre 2013). Dal riordino conseguente all'efficacia delle richiamate norme conseguiranno, con effetto dall'1 gennaio 2014, le seguenti importanti novità. 1) L'articolo 1 della Tariffa parte prima del D.P.R. n. 131/1986 verrà sostituito: oggetto di tale articolo, come già rilevato, sono gli atti traslativi a titolo oneroso (compravendite, permuta, ecc.) della proprietà di immobili in genere (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli) e quelli traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie, ecc.), compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi. Le varie fattispecie ora oggetto dell'articolo 1, già in precedenza esaminate, dall'1 gennaio 2014 saranno sostituite da due sole fattispecie con due sole aliquote: 2% in presenza delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", che continueranno a valere al ricorrere dei requisiti e delle condizioni attualmente stabilite, come dettagliate nell'attuale nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa parte prima, con una sola, ma importante, novità. Dal 1° gennaio 2014, infatti, la norma agevolativa potrà essere fruita non più, come sinora previsto, se la casa di abitazione presenta i requisiti "non di lusso" prescritti dal D.M. 2 agosto 1969, ma in funzione del fatto che le unità immobiliari non rientrino nelle categorie catastale A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) o A/9 (castelli e palazzi). Attualmente, l'aliquota dell'imposta di registro per la "prima casa" è del 3% (come detto, scenderà al 2%), alla quale vanno aggiunte le imposte ipotecaria e catastale fisse (euro 168 ciascuna, destinate a decrescere a euro 50 cadauna) e l'imposta di bollo di 230 euro (che verrà azzerata). Gli acquirenti di una "prima casa" riceveranno, pertanto, un significativo vantaggio dalle predette novità normative. Si consideri, peraltro, che la riduzione dell'aliquota al 2 per cento determinerà un ampliamento del divario di trattamento che già oggi caratterizza l'applicazione dell'agevolazione "prima casa": a seconda del fatto che la cessione sia posta in essere in regime di IVA (4%) o di registro (3%, aliquota che scenderà al 2% dal 1° gennaio 2014). Inoltre, se l'atto di cessione è posto in essere in regime di IVA, oltre a tale tributo sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa: fino al 31 dicembre 2013 la relativa misura è prevista in euro 168 ciascuna, mentre dall'1 gennaio 2014 sarà elevata a euro 200 ciascuna. Per contro, se la cessione è posta in essere in regime di registro, in misura fissa sono dovute solo le imposte ipotecaria e catastale: fino al 31 dicembre 2013 per euro 168 ciascuna, dopo tale data nella misura ridotta a euro 50 ciascuna. Non solo. Ricordiamo, infatti, che per gli acquisti di immobili abitativi posti in essere in regime di registro (non così, invece, in regime di IVA) è ancora prevista la possibilità per le persone fisiche di richiedere la determinazione della base imponibile in misura pari al valore catastale rivalutato (cosiddetto "prezzo valore" di cui all'articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005) e ciò sia se si tratta di acquisto con le agevolazioni "prima casa", sia se si tratta di acquisto per il quale non vengono richieste tali agevolazioni. L'importante è che l'atto abbia ad oggetto l'acquisto di immobili abitativi e relative pertinenze. Si tratta degli ultimi casi di trasferimenti a titolo oneroso (unitamente ai trasferimenti a titolo gratuito conseguenti a successione o a donazione) per i quali è ancora prevista l'applicazione del valore catastale rivalutato in luogo del valore venale di mercato. L'applicazione del valore catastale rivalutato non è invece possibile se l'atto è soggetto a IVA: in tal caso l'imponibile è rappresentato dal prezzo. Quella sopra evidenziata costituisce una disparità di trattamento piuttosto macroscopica e anche difficilmente spiegabile in termini razionali, posto che i trasferimenti in regime di imposta di registro sono in genere quelli posti in essere da privati e aventi a oggetto immobili abitativi non di nuova costruzione. Posto che situazioni analoghe dovrebbero essere trattate in modo identico anche sotto il profilo fiscale, se proprio si volesse discriminare fra le due fattispecie, ci si dovrebbe semmai attendere un trattamento più favorevole per le cessioni di abitazioni in regime di IVA, in quanto poste in essere da imprese di costruzione immobiliare e di nuova costruzione oppure fatte oggetto di interventi di recupero "pesante" (restauro/risanamento conservativo oppure ristrutturazione), come tali più moderne e più efficienti sotto il profilo del consumo energetico.