

**TRASFERIMENTI IMMOBILIARI: LA NUOVA
TASSAZIONE IN VIGORE DAL 1 GENNAIO
2014**

Sommario

1. Inquadramento normativo generale
2. Trasferimenti di fabbricati
3. ...terreni edificabili
4. ...terreni agricoli
5. Successioni

Inquadramento normativo

L'art. 10 del decreto legislativo in materia di federalismo fiscale municipale (D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23) a decorrere dal 1 gennaio 2014

- **Sostituisce il comma 1, art. 1 della Tariffa, T.U.R prevedendo l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 9% agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili, agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali (compresa la rinuncia) ai provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità ed ai trasferimenti coattivi**

...segue

- Modifica i requisiti degli immobili per concedere le agevolazioni “prima casa” (no A1, A8 e A9)
- prevede l’esonero dei trasferimenti soggetti alle nuove aliquote e di tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari dalle imposte ipo-catastali, dal bollo , dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie
- Dispone la soppressione di *“tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie anche se previste da leggi speciali”*

Inquadramento normativo

L'art. 26 del D.l. 12 settembre 2013, n. 104 (c.d. decreto istruzione)

- Conferma l'esenzione dei trasferimenti e degli atti disciplinati dall'art. 10 D.lgs. 23 cit. dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie
- Reintroduce le imposte ipo-catastali nella misura fissa di 50 euro
- Eleva l'importo delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale da 168 a 200 euro

...segue

Ha effetto per

- gli atti giudiziari pubblicati o emanati
- Gli atti pubblici formati
- Donazioni fatte
- Scritture private autenticate

A partire dal 1 gennaio 2014

...rimangono invariati

- L'imposta minima relativa alle locazioni di cui all'art. 5 tariffa parte prima D.P.R. 131/86;
- Le imposte relative alla cessione di natanti e simili di cui all'art. 7 Tariffa parte prima del D.P.R. 131/86

Trasferimento di fabbricati

Immobili abitativi non soggetti ad Iva non “Prima Casa”

- Valore imponibile di 100.000 Euro (possibilità di chiedere l'applicazione del c.d. criterio del prezzo-valore)

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	7% - 7.000,00	9% - 9.000,00
Ipotecaria	2% - 2.000,00	50
Catastale	1% - 1.000,00	50
Tassa ipotecaria	35,00	NO
Tassa catastale	55,00	NO
Bollo	230,00	NO
Totale	10.320,00	9.100,00

Immobili abitativi non soggetti ad Iva “prima casa”

- Valore imponibile di 100.000 Euro (possibilità di chiedere l’applicazione del c.d. criterio del prezzo-valore)

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	3% - 3.000,00	2% - 2.000,00
Ipotecaria	168,00	50,00
Catastale	168,00	50,00
Tassa ipotecaria	35,00	NO
Tassa catastale	55,00	NO
Bollo	230,00	NO
Totale	3.656,00	2.100,00

...segue

**Per effetto della nuova “formulazione semplificata”
dell’art. 1 tariffa parte prima del TUR cambia la
tassazione di una serie di fattispecie per le quali a partire
dal primo gennaio 2014 troverà applicazione la nuova
aliquota ordinaria del 9%**

Trasferimenti di fabbricati di interesse artistico, storico o archeologico

- Valore imponibile di 100.000 Euro

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	3% - 3.000,00	9% - 9.000,00
Ipotecaria	2% - 2.000,00	50
Catastale	1% - 1.000,00	50
Tassa ipotecaria	35,00	NO
Tassa catastale	55,00	NO
Bollo	230,00	NO
Totale	6.320,00	9.100,00

Trasferimenti di immobili situati all'estero

- Valore imponibile di 100.000 Euro

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	168,00	9% - 9.000,00
Ipotecaria	NO	NO
Catastale	NO	NO
Tassa ipotecaria	NO	NO
Tassa catastale	NO	NO
Bollo	45,00	NO
Totale	213,00	9.000,00

Trasferimenti di fabbricati effettuati da privati a favore di Stato o Enti Pubblici Territoriali

- Valore imponibile di 100.000 Euro

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	168,00	9% - 9.000,00
Ipotecaria	Esente / 168,00	50
Catastale	Esente / 1% - 1.000,00	50
Tassa ipotecaria	35,00	NO
Tassa catastale	55,00	NO
Bollo	230,00	NO
Totale	488,00 / 1.656,00	9.100,00

Trasferimenti di fabbricati effettuati a favore di Onlus ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II quater

- Valore imponibile di 100.000 Euro

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	168,00	9% - 9.000,00
Ipotecaria	2% - 2.000,00	50
Catastale	1% - 1.000,00	50
Tassa ipotecaria	35,00	NO
Tassa catastale	55,00	NO
Bollo	Esente ex art. 27 bis tabella	NO
Totale	3.258,00	9.100,00

Trasferimenti di fabbricati nei confronti di imprese di rivendita di immobili da trasferire entro i 3 anni - esenti IVA – art. 10 c.1 n. 8 bis DPR 633/72

- Valore imponibile di 100.000 Euro

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	1% - 1.000,00	9% - 9.000,00
Ipotecaria	168,00	50,00
Catastale	168,00	50,00
Tassa ipotecaria	35,00	NO
Tassa catastale	55,00	NO
Bollo	230,00	NO
Totale	1.656,00	9.100,00

**Trasferimenti di fabbricati abitativi ad IVA
rimangono assoggettati alla disciplina dell'art. 10, comma
1, n. 8-bis del D.P.R. n. 633/1972.**

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	168,00	200,00
Ipotecaria	168,00	200,00
Catastale	168,00	200,00
Tassa ipotecaria	35,00	35,00
Tassa catastale	55,00	55,00
Bollo	230,00	230,00
Totale	824,00	920,00

Cessioni di fabbricati strumentali – cedente soggetto Iva rimangono assoggettati alla disciplina dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. n. 633/1972

Valore imponibile € 100.000,00

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	168,00	200,00
Ipotecaria	3% - 3.000,00	3% - 3.000,00
Catastale	1% - 1.000,00	1% - 1.000,00
Tassa ipotecaria	35,00	35,00
Tassa catastale	55,00	55,00
Bollo	230,00	230,00
Totale	4.488,00	4.520,00

Trasferimenti di terreni

Trasferimenti di terreni edificabili : NO agevolazioni

- Posti in essere da privati
- Valore imponibile di 100.000 Euro

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	8% - 8.000,00	9% - 9.000,00
Ipotecaria	2% - 2.000,00	50
Catastale	1% - 1.000,00	50
Tassa ipotecaria	35,00	NO
Tassa catastale	55,00	NO
Bollo	230,00	NO
Totale	11.320,00	9.100,00

Trasferimenti di terreni edificabili

- Posti in essere da soggetti passivi IVA
- Valore imponibile di 100.000 Euro

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	168,00	200,00
Ipotecaria	168,00	200,00
Catastale	168,00	200,00
Tassa ipotecaria	35,00	35,00
Tassa catastale	55,00	55,00
Bollo	230,00	230,00
Totale	824,00	920,00

Trasferimenti di terreni agricoli : NO agevolazioni*

- Posti in essere da privati
- Valore imponibile di 100.000 Euro

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	15% - 15.000,00	9% o 12% - 9.000,00/12.000,00
Ipotecaria	2% - 2.000,00	50
Catastale	1% - 1.000,00	50
Tassa ipotecaria	35,00	NO
Tassa catastale	55,00	NO
Bollo	230,00	NO
Totale	18.320,00	9.100,00 / 12.100,00



L'art. 18, commi 23 e 24 della Legge di Stabilità per l'anno 2014 prevede che per l'acquisto di terreni agricoli, effettuati da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (IAP) e destinati all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 c.c., potranno essere ancora invocate dal 1° gennaio 2014 le agevolazioni attualmente in vigore (pagamento delle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa di 200,00 euro e di quella catastale nella misura dell'1% a favore di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti nella relativa gestione previdenziale .

L'imposta di registro sale, dal 1° gennaio 2014, al 12% se l'acquisto di terreni agricoli e relative pertinenze è effettuato da soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli IAP iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale, a cui vanno aggiunte le imposte ipotecaria e catastale per euro 50 ciascuna.

Costituzione di servitu' su terreno agricolo

- Valore imponibile di 500 Euro

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	15% - 168,00	9% o 12% - 1.000,00
Ipotecaria	2% - 168,00	50
Catastale	NO	NO
Tassa ipotecaria	35,00	NO
Tassa catastale	NO	NO
Bollo	230,00	NO
Totale	601,00	1.050,00

Divisione con conguaglio

Massa divisionale al netto del conguaglio 18.000,00

Conguaglio divisionale 6.000,00 riferito a terreni agricoli

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro su massa	1% su 18.000,00 – 180,00	1% su 18.000,00 - 200,00
Registro su conguaglio	15% su 6.000,00 - 900,00	9% o 12% su 6.000,00 – 1.000,00
Imposta ipotecaria	2% su 6.000,00 – 168,00	50,00
Imposta catastale	168,00 + 1% su 6.000,00 – 168,00	200,00 + 50,00
Imposta di bollo	230,00	230,00
Totale	1.814,00	1.730,00

Compravendita terreno edificabile Iva e terreno agricolo

Compravendita terreno edificabile ad Iva € 100.000,00
+ terreno agricolo € 3.000,00

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	168,00 + 450,00	200,00 + 1.000,00
Ipotecaria	168,00 + 60,00	200,00 + 50,00
Catastale	168,00 + 30,00	200,00 + 50,00

Compravendita Prima casa + ulteriore pertinenza

Compravendita prima casa da privato con art. 1 comma 497 € 40.000,00
+ valore ulteriore pertinenza € 500,00

	Oggi	Dal 1/1/2014
Registro	1.200,00 + 35,00	800,00 + 45,00 = "1.000,00"
Ipotecaria	168,00 + 10,00	50,00 + 50,00
Catastale	168,00 + 5,00	50,00 + 50,00

Dichiarazioni di Successione

- Mancanza di previsione normativa espressa (la norma fa generico riferimento alle denunce)
- Presumibile innalzamento dell'importo minimo delle imposte ipotecaria e catastale da 168 a 200 euro;
- Bollo, tributi speciali e tassa ipotecaria invariati

Atti societari fino al 31/12/2013

Conferimenti immobiliari: l'art. 4 della Tariffa prevede due regimi differenziati per i conferimenti "generici" di proprietà o diritti reali di godimento su beni immobili (n.1) e per il conferimento di fabbricati o aree destinate alla costruzione di fabbricati destinati specificatamente all'esercizio di attività commerciali. (n.2)

	Art. 4 lett. a) n.1	Art. 4 lett. a) n.2
Registro	Rinvio alle aliquote dell'art. 1	4%
Ipotecaria	2%	2%
Catastale	1%	1
	oggi	oggi

...segue

Rimane ferma la determinazione della base imponibile, per il registro, a differenza di quanto accade per le imposte ipo-catastali, il valore dell'immobile è ridotto delle passività.

Dal 01/01/2014.....

	Art. 4 lett. a) n.1	Art. 4 lett. a) n.2
Registro	9%	4%
Ipotecaria	50	2%
Catastale	50	1 %
	1 gennaio 2014	1 gennaio 2014 (bollo, tassa ipot. E trib. Spec. Cat.)

Atti societari

Conferimenti d'azienda con immobili

	oggi	Dal 1/1/2014
Registro	168	200
Ipotecaria	168	200
Catastale	168	200
	504	600

Atti societari

Cessione d'azienda con immobili

(relativamente alla componente immobiliare)

	oggi	Dal 1/1/2014
Registro	Imposta prop. su valore cessione al netto delle passività trasferite	9%
Ipotecaria	2%	50
Catastale	1%	50
	Bollo, tasse ip., trib. Spec.	esente