

Trasferimenti immobiliari – Riforma della tassazione indiretta - C.M. 2/E/2014

21 Febbraio 2014

Con la **Circolare 21 febbraio 2014, n.2/E** l'Agenzia delle Entrate fa il punto sulla riforma della tassazione indiretta, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, applicabile, dal 1° gennaio 2014, ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso.

Come noto, le novità in materia di imposte d'atto per le cessioni di immobili riguardano[1]:

- l'introduzione delle seguenti aliquote dell'imposta proporzionale di **registro**[2]:

- 2%** per l'acquisto della «prima casa», per tale intendendosi l'abitazione non di lusso per la quale ricorrano, in capo all'acquirente, le condizioni di cui alla nota *II-bis* dell'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986^[3];

- 9%** in tutti gli altri casi;

- 12%** per i trasferimenti aventi ad oggetto terreni agricoli e relative pertinenze, a favore dei soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale.

In tali casi, viene stabilito che l'imposta minima non possa essere inferiore a 1.000 euro[4];

- l'applicabilità delle **imposte ipotecaria e catastale** nella **misura fissa di 50 euro ciascuna**, nell'ipotesi in cui sia dovuta l'imposta proporzionale di registro (2% per la «prima casa», 9% o 12%)[5];

- l'**aumento** della **misura fissa** delle imposte di registro ed ipo-catastali, che passa da 168 euro a **200 euro** [6].

- l'**abolizione** di tutte le esenzioni ed agevolazioni tributarie vigenti fino al 31 dicembre 2013, anche se previste in leggi speciali.

In sostanza, come confermato dalla C.M. 2/E/2014, dal 1° gennaio 2014 **viene meno l'applicabilità dei previgenti regimi agevolativi**, quali:

- l'imposta di **registro** all'**1%** (ed ipo-catastali pari, complessivamente, al 4%), per i trasferimenti di aree e fabbricati finalizzati all'attuazione di programmi di edilizia residenziale, a condizione che l'intervento sia completato entro 11 anni dal trasferimento[7]. Viene tuttavia confermata l'applicabilità dei benefici fiscali per tutti i trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) effettuati entro il 31 dicembre 2013, a condizione che l'ultimazione dei lavori avvenga entro i successivi 11 anni;

- l'imposta di **registro** in **misura fissa** per la **cessione** a favore dei Comuni **di aree o opere di urbanizzazione** realizzate **a scomputo del contributo di urbanizzazione** o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione[8].

Oltre alle citate due tipologie di agevolazioni, con riferimento al settore delle costruzioni, **vengono meno** anche le **altre disposizioni di favore**, applicabili fino al 31 dicembre 2013, volte a facilitare i processi di **riqualificazione urbanistica**, quali l'applicabilità:

- delle **imposte di registro, ipotecaria e catastale** in **misura fissa** per i trasferimenti di immobili effettuati nell'ambito dei **piani di recupero** (art.5 della legge 168/1982);

- dell'**imposta di registro** in **misura fissa** e l'**esenzione** dalle **imposte ipotecaria e catastale** (art.32 del D.P.R. 601/1973) per i **trasferimenti**:

- effettuati nell'ambito di **piani urbanistici di edilizia residenziale pubblica**, tra i quali rientrano:

- le convenzioni e gli atti d'obbligo relativi ai piani di lottizzazione di iniziativa pubblica (art.20 della legge 10/1977);

•gli atti e i contratti relativi all'attuazione dei piani di edilizia residenziale pubblica (titolo IV della legge 865/1971);

•di **aree** comprese in **piani** comunali di **insediamenti produttivi** (titolo III, art.27, legge 865/1971).

La C.M. 2/E/2014 conferma, invece, il mantenimento:

•del credito d'imposta per il riacquisto della «prima casa», entro un anno dalla cessione dell'abitazione precedentemente posseduta (art.7, commi 1 e 2, della legge 448/1998).

Come noto, tale credito spetta fino a concorrenza dell'imposta di registro (o dell'IVA) dovuta in relazione al precedente acquisto agevolato, per un importo non superiore all'imposta di registro (o all'IVA) applicabile alla compravendita della nuova casa di abitazione;

•della disciplina del “prezzo valore” per l'acquisto di abitazioni e relative pertinenze da parte di privati (base imponibile dell'imposta di registro e delle ipo-catastali calcolata sul valore catastale, a prescindere dal corrispettivo indicato in atto – art.1, comma 497, della legge 266/2005).

In merito, l'ANCE provvederà a trasmettere un approfondimento relativo agli ulteriori chiarimenti contenuti nella citata C.M. 2/E/2014.

[1] Cfr. ANCE “Legge di conversione del D.L. 104/2013 - Novità sull'imposta di registro dal 2014” - ID n. 13682 del 12 novembre 2013.

[2] In particolare, ai fini dell'Imposta di registro, viene riscritto integralmente l'art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 (cfr. anche l'art.10 del D.Lgs. 23/2011 - cd. “*federalismo fiscale municipale*”).

[3] Si ricorda, in proposito che, a decorrere dal 1° gennaio 2014, la possibilità di fruire di tale aliquota ridotta è ammessa, ricorrendone tutti i requisiti soggettivi, per l'acquisto di tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale accatastale nel Gruppo A, ad eccezione delle abitazioni cd. “*di lusso*”, intendendosi per tali quelle accatastate nelle categorie A/1 (abitazione di tipo signorile), A/8 (abitazione in villa) e A/9 (castello o palazzo di pregio artistico e storico).

Viene, quindi, modificata solo ai fini dell'imposta di Registro la definizione di “abitazione di lusso”, che, invece, ai fini dell'IVA, permane fondata ai sensi del D.M. 2 agosto 1969.

[4] Art.10, comma 2, del D.Lgs. 23/2011 - cd. “*federalismo fiscale municipale*”.

[5] Cfr. anche dall'art.26 del D.L. 104/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 128/2013 (cd. “*decreto Istruzione*”).

[6] Ai sensi dell'art.26 del D.L. 104/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 128/2013.

[7] Cfr. i previgenti art.1, ultimo periodo, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, introdotto dall'art.1, comma 25, della legge 244/2007, l'art.10 e l'art.1-bis della Tariffa, allegata al D.Lgs. 347/1990, introdotto dall'art.1, comma 26, della legge 244/2007.

[8] Irrilevanti ai fini IVA ai sensi dell'art.51 della legge 342/2000, ed assoggettati, fino al 31 dicembre 2013, all'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.