

L'IMPOSIZIONE INDIRETTA NEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Notaio Gabriele Gili di Torino

NOTAI
BGMO

ALCUNI CONCETTI GENERALI DI DIRITTO TRIBUTARIO

Tassa: corrispettivo che il cittadino paga allo Stato per un servizio che gli viene reso

Imposta: tributo che il cittadino paga senza una controprestazione immediata, per consentire allo Stato di fare fronte a spese di carattere generale

Presupposto d'imposta: atto o fatto che genera l'obbligazione tributaria

Fattispecie esenti: atti o fatti che non scontano imposta, seppur imponibili

Base imponibile: valore sul quale si calcola l'ammontare dell'imposta

Aliquota: percentuale di imposta da corrispondere sulla base imponibile

Imposte dirette: colpiscono una manifestazione immediata di ricchezza (per es. il reddito)

Imposte indirette: colpiscono atti o fatti ritenuti indici di capacità contributiva

Imposte fisse: il loro importo è sempre uguale, a prescindere dalla base imponibile

Imposte proporzionali: l'importo dell'imposta è determinato da un'aliquota che però è sempre uguale, qualunque sia la base imponibile

Imposte progressive: le aliquote aumentano all'aumentare della base imponibile

Fabbricati abitativi: tutti quelli accatastati in categoria A, esclusi gli A/10, e relative pertinenze (solitamente C/2, C/6 e C/7)

Immobili strumentali: tutti gli immobili non abitativi, esclusi i terreni agricoli

PRINCIPALI IMPOSTE E TASSE

NEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Bisogna distinguere tra:

A. Trasferimenti a titolo oneroso, ed ancora tra:

A1. Atti soggetti ad IVA, ed ancora tra:

- Beni abitativi o strumentali
- Cedente, a seconda che sia costruttore o meno del fabbricato
- Cedente, a seconda che opti o meno per imposizione ad IVA

A2. Atti soggetti ad imposta di registro

B. Trasferimenti a titolo gratuito

Inoltre, ci sono ancora: imposte ipo-catastali, tassa ipotecarie, voltura, imposta di bollo e tassa archivio notarile

QUADRO NORMATIVO

- TUR: DPR 131/86
- IVA: DPR 633/72
- TUS: DLGS 346/90
- IPO-CAT: DLGS 347/90
- BOLLO: DPR 642/72

Le IPO-CAT ed il TUS rinviano, per molti aspetti, all'imposta di registro;

ecco perché, nel proseguio, verrà analizzato **soprattutto il TUR**

REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO ED IN CASO D'USO

Artt. 5 e 6 TUR

Termine fisso: tutti quegli atti, eccetto quelli espressamente esclusi, che vanno registrati entro un termine perentorio (20 gg – con M.U.I. 30gg) ossia:

- atti pubblici
- scritture private autenticate
- sentenze ed i provvedimenti dell'autorità giudiziaria in materia civile
- atti che necessitano di forma scritta *ad substantiam* (come il preliminare immobiliare)
- locazioni ed affitti di immobili

Sono, quindi, tutti quelli che interessano l'odierna esposizione

Caso d'uso: tutti quegli atti soggetti a registrazione solo:

- quando si depositano presso le cancellerie giudiziarie nell'esplicazione di attività amministrative o presso le amministrazioni dello Stato o degli enti pubblici territoriali, salvo che il deposito avvenga ai fini dell'adempimento di un'obbligazione delle suddette amministrazioni ovvero sia obbligatorio per legge o regolamento

BASE IMPONIBILE E “PREZZO-VALORE”

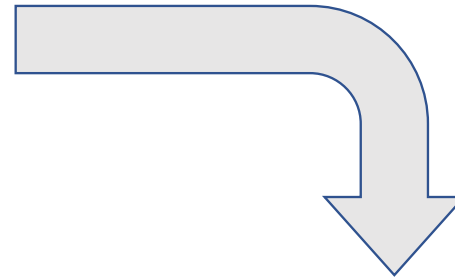
Artt. 43 e ss. TUR ed Art. 14 TUS

Normalmente, per i beni immobili, la base imponibile è sempre il “valore venale in comune commercio” (art. 51 TUR).

L'AE ha la facoltà di rettificare tale valore e liquidare una maggior imposta (art. 52 TUR).

Tuttavia:

- per donazioni e successioni c'è comma 5 di art. 34 TUS: base imponibile è data dal valore catastale, eccetto che per terreni edificabili
- per alcune cessioni **soggette ad imposta di registro** può applicarsi il comma 497 di art. 1 L. 266/05



- solo per cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali
- aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze
- all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio
- **la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore catastale**
- indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto, che
- le parti hanno comunque l'obbligo di indicare

Per atti IVA non è mai possibile utilizzare il prezzo-valore

ALTERNATIVITÀ IVA-REGISTRO

Art. 40 TUR

La norma è volta ad evitare duplicazione di imposte: se un atto è soggetto ad IVA non è soggetto ad imposta di registro *proporzionale*.

Sono considerati atti soggetti ad IVA anche quelli esenti da imposta, purchè imponibili.

Tuttavia, con il tempo, il principio ha subito alcune modifiche ed oggi non è più “pieno”.

Art 40 TUR: «Per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa.

Si considerano soggette all'imposta sul valore aggiunto anche ... le cessioni e le prestazioni per le quali l'imposta non è dovuta ...

La disposizione del periodo precedente non si applica alle operazioni esenti ai sensi dei numeri 8), 8-bis) ... del primo comma dell'articolo 10 del decreto n. 633 del 1972 ...»

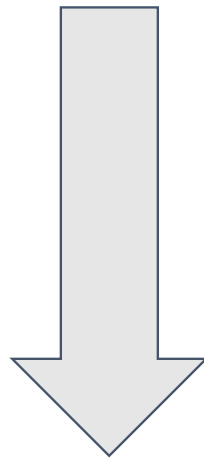
Art 10 IVA: Sono esenti dall'imposta:

8-bis) le cessioni di fabbricati **diversi da quelli di cui al numero 8-ter**), **escluse** quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del DPR 380/01, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione

(Sono esenti dall'imposta)

8-ter) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato **strumentali** che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, **escluse** quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al DPR 380/01, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione

Oltre a quanto sopra, se l'immobile è strumentale, le imposte ipotecarie possono essere "rafforzate" (art. 1bis della Tariffa allegata alle IPO-CAT)



Quanto fin qui esposto è fondamentale per un corretto preventivo di spesa; ma non è tutto ...

ATTI CHE CONTENGONO PIÙ DISPOSIZIONI

Art. 21 TUR

Se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa.

In caso contrario, ciascuna di esse è soggetta ad imposta come se fosse un atto distinto.

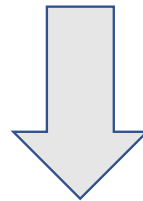
Non sono soggetti ad imposta gli accolli di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni nonché le quietanze rilasciate nello stesso atto che contiene le disposizioni cui si riferiscono.

ATTI CON BENI CON ALIQUOTE DIVERSE

Art. 23 TUR

Se una disposizione ha per oggetto più beni o diritti, per i quali sono previste aliquote diverse, si applica l'aliquota più elevata, salvo che per i singoli beni o diritti siano stati pattuiti corrispettivi distinti.

Le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate.



Per esempio, alla **permuta** si applicano artt. 21, 23 e 43 del TUR

ENUNCIAZIONE DI ATTI

Art. 22 TUR

Se in un atto sono enunciate disposizioni contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati e posti in essere fra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene la enunciazione, l'imposta si applica anche alle disposizioni enunciate.

Inoltre, la registrazione dell'atto principale comporta la registrazione anche dei suoi allegati ex art. 11, comma 7, TUR.

(Ciò va tenuto a mente, per esempio, nelle transazioni)

ALIQUOTE DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

TARIFFA, PARTE I, ALLEGATA AL TUR

Dal 1° gennaio 2014, ex art 10 del D.Lgs. 23/2011, le aliquote e la tassazione degli atti a titolo oneroso soggetti ad imposta di registro aventi ad oggetto beni immobili sono state «semplificate».

COME ?

Solo più 4 aliquote:

- **2%** per la «prima casa»: immobili abitativi, eccetto A1, A8 e A9 (non rilevano più i requisiti «di lusso» del DM 2 agosto 1969, neppure per atti soggetti ad IVA), e una pertinenza per tipo C2, C6 e C7, il tutto alle condizioni di cui alla Nota II bis, Tariffa I, TUR
- **15%** (in origine 12%) per i terreni agricoli acquistati non da IAP o CD
- **1,5%** per leasing abitativi «prima casa»
- **9%** per tutti gli altri immobili

- Imposta minima di registro euro 1.000 (per singolo atto)
- Ipo-catastali in misura fissa di euro 50 cadauna, assorbenti anche le formalità “direttamente conseguenti” (non vi rientra l’accettazione tacita di eredità)
- Esenzione da imposta di bollo
- Esenzione da tasse ipotecarie
- Soppressione di tutte le agevolazioni tributarie, pur se previste in leggi speciali, salvo le eccezioni espressamente previste

Il sistema appena delineato va **coordinato** con:

- TUR
- Prezzo-valore
- IVA

come vedremo in seguito con qualche esempio

ALCUNE AGEVOLAZIONI ANCORA IN VIGORE

Prima casa (Nota II bis di art. 1 Tariffa I TUR)

fabbricati abitativi non di lusso e pertinenze a condizione che:

- a) l'immobile sia nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi la residenza
- b) nell'atto l'acquirente dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel medesimo Comune
- c) nell'atto l'acquirente dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con agevolazioni “prima casa”

L'agevolazione si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) si verificano senza tenere conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.

Collegato all'agevolazione prima casa è il

Credito d'imposta (art. 7 L. 448/98)

In caso di riacquisto, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato come prima casa, di un'altra prima casa è attribuito un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto.

Il credito non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA dovuta per il nuovo acquisto.

Mediazione (art. 17, commi 2 e 3, D.Lgs. 28/10)

Tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura.

Il **verbale** di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di 100.000 euro, altrimenti l'imposta è dovuta per la parte eccedente.

Attenzione all'**atto di ripetizione** dell'accordo

Separazione e divorzio (anche con negoziazione assistita)

(art. 19 L 74/87, come esteso dalla Corte Costituzionale, con sentenza 154/99, a tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di separazione personale)

Tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonché ai procedimenti anche esecutivi e cautelari diretti ad ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni di cui agli articoli 5 e 6 della legge 1° dicembre 1970, n. 898, sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa.

Inoltre, la Circolare AE n. 18/E del 2013, a seguito delle sentenze delle Corti Costituzionale e della G tributaria, estende tali agevolazioni anche ai trasferimenti a favore dei figli, purché sia evidenziato nel testo dell'accordo omologato dal Tribunale che tale trasferimento è “**elemento funzionale ed indispensabile ai fini della risoluzione della crisi coniugale**”.

QUALCHE ESEMPIO PRATICO

Vendita tra privati di A2

Prezzo 100.000 euro

Valore catastale 60.000 euro

no prima casa; prezzo valore

Imposta di registro 5.400 euro

Imposta ipotecaria 50 euro

Imposta catastale 50 euro

Imposta di bollo esente

Tassa ipotecaria esente

Vendita da costruttore di A2

Prezzo 100.000 euro, oltre IVA

Valore catastale 60.000 euro

ultimazione da meno di 5 anni, prima o seconda casa indifferente

Imposta di registro 200 euro

Imposta ipotecaria 200 euro

Imposta catastale 200 euro

Imposta di bollo 230 euro

Tassa ipotecaria 90 euro

Vendita tra privati di C6

Prezzo 15.000 euro

Valore catastale 10.000 euro

no pertinenza di abitazione

Imposta di registro 1.350 euro

Imposta ipotecaria 50 euro

Imposta catastale 50 euro

Imposta di bollo esente

Tassa ipotecaria esente

Vendita da impresa di A10

Prezzo 100.000 euro, oltre IVA o IVA esente

Valore catastale 60.000 euro

Imposta di registro 200 euro

Imposta ipotecaria 3.000 euro

Imposta catastale 1.000 euro

Imposta di bollo 230 euro

Tassa ipotecaria 90 euro

Trasferimento a seguito di separazione

Valore 100.000 euro

Valore catastale 60.000 euro

Imposta di registro esente

Imposta ipotecaria esente

Imposta catastale esente

Imposta di bollo esente

Tassa ipotecaria esente

Vendita tra privati di A3

Prezzo 100.000 euro

Valore catastale 60.000 euro

prima casa, con riserva di detenzione per il venditore, penale ed accollo di mutuo

Imposta di registro 1.600 euro

Imposta ipotecaria 50 euro

Imposta catastale 50 euro

Imposta di bollo esente

Tassa ipotecaria esente

TASSAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

(Art. 10 Tariffa I allegata al TUR)

Viene tassato ad imposta fissa, di qualunque specie sia, inoltre:

- Se prevede **caparre** confirmatorie si applica anche lo **0,5%**
- Se prevede **acconti** non soggetti ad IVA si applica anche il **3%**

In entrambi i casi l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Dal 1/1/2025 un'unica imposta dello 0,5%!

ESEMPIO

Preliminare notarile di vendita tra privati di A3

Prezzo 100.000 euro, con acconto di 50.000

Valore catastale 60.000 euro

prima casa

Imposta di registro 1.700 (solo 1.200 dei quali oggi «recuperabili» al definitivo!)

Imposta ipotecaria 200 euro

Imposta catastale 0 euro

Imposta di bollo 155

Tassa ipotecaria 35

LIBERALITÀ INDIRETTE

(Art. 1, comma 4 bis, TUS)

L'imposta di donazione non si applica nei casi di donazioni o di altre liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari, qualora per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, **in misura proporzionale**, o dell'IVA.

BREVE EXCURSUS: LE PLUSVALENZE

Sono “redditi diversi” ex art. 67 DPR 917/86 (TUIR) se non conseguiti nell’esercizio di arte, impresa o professione.

Interessano quindi:

- persone fisiche non in regime di impresa
- società semplici
- enti non commerciali
- soggetti non residenti le cui plusvalenze sono imponibili in Italia

I terreni agricoli ed i fabbricati generano plusvalenze imponibili se ceduti nei 5 anni dall'acquisto.

I terreni edificabili generano sempre plusvalenze imponibili.

Per i terreni, ormai ogni anno è possibile affrancare la plusvalenza mediante la «rivalutazione» degli stessi, dal 1/1 al 30/6, con le aliquote dell'imposta sostitutiva proprie di ogni legge di stabilità.

Tuttavia **non genera plusvalenze** imponibili, tra l'altro, la cessione di “abitazioni principali del cedente o dei suoi famigliari”, utilizzate come tali per la maggior parte del tempo da acquisto a rivendita il bene.

Per i fabbricati è possibile usufruire delle facoltà

di art. 1, comma 496, L 266/05, ossia:

all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del **26%**.

Grazie per l'attenzione

NOTAI
BGMO

Notaio Gabriele Gili