

Conto che torna

Risponde
Raffaele Marcello*

Trasferimenti immobiliari, come è cambiata l'imposta di registro

Come sono cambiate le imposte sui trasferimenti immobiliari? (Franco Alfano, Napoli)

Dal 1° gennaio 2014 è entrata in vigore la nuova disciplina sui trasferimenti immobiliari, dettata dal combinato disposto dell'articolo 10, D. Lgs. n. 23/2011 (Decreto Imu) e dell'articolo 26, D.L. n. 104/2013 (Decreto Istruzione), convertito dalla L. n. 128/2013.

Di notevole impatto le modifiche introdotte, a partire dalla rimodulazione dell'imposta di registro sui trasferimenti immobiliari, con l'innalzamento dell'aliquota ordinaria dal 7% al 9% e la riduzione dal 3% al 2% dell'imposta applicata per l'acquisto della «prima casa».

Non va dimenticata l'introduzione dell'importo minimo dell'imposta di registro pari a 1.000 euro e l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali nella misura di euro 50 in tutti i casi in cui trovino applicazione le nuove aliquote dell'imposta di registro e, inoltre, l'aumento ad euro 200 della misura fissa dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale per tutti gli atti che al 31.12.2013 scontavano imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 168.

La Legge di Stabilità 2014 (L. n. 147/2013) è intervenuta sul tema prevedendo per i soggetti diversi dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali l'acquisto di terreni agricoli con imposta di registro nella misura del 12% e quelle ipotecarie e catastali nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

Le principali questioni «aperte» sul tema erano il diverso criterio utilizzato per definire i requisiti per la prima casa ai fini Iva e ai fini dell'imposta di registro e l'abolizione delle agevolazioni e delle esenzioni tributarie, anche se previste in leggi speciali. In merito a quest'ultimo aspetto la richiamata disposizione, prevede, in merito all'applicazione delle nuove aliquote dell'imposta di registro, la soppressione di «tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali» relativamente agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento.

**Presidente Unione nazionale commercialisti ed esperti contabili
(scrivere a r.marcello@unagraco.it)*