

## ENTI NON COMMERCIALI

---

### ***Acquisti di immobili da parte di Onlus: dal 2014 l'imposizione aumenta***

di **Guido Martinelli, Marta Saccaro**

#### **Il "riordino" della tassazione sugli acquisti immobiliari**

Sugli acquisti immobiliari effettuati dalle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus) è in arrivo una vera e propria "stangata". Dal primo gennaio 2014, per effetto dell'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011, risulta infatti **riscritto l'articolo 1 della tariffa allegata al D.P.R. n.131/1986** in materia di imposta di registro e vengono **abolite tutte le agevolazioni attualmente previste**. A partire dal prossimo anno, **per questi atti si applicherà quindi solo l'imposta di registro** che sostituirà l'imposta di bollo, ipotecaria e catastale (che continuano però ad applicarsi nella misura di 50 euro), i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie.

In virtù delle citate modifiche, a partire dal prossimo gennaio sono **soppresses** tutte le **esenzioni e le agevolazioni**, anche se previste in leggi speciali, in relazione ai citati atti traslativi. Tra queste è sicuramente compresa quella, introdotta nell'art. 1 della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986 dall'art. 22, comma 1, del D.Lgs. n. 460/1997, in base alla quale, fino a tutto il 2013, si applica **l'imposta di registro in misura fissa** (attualmente 168 euro) se il trasferimento a titolo oneroso della proprietà di beni immobili avviene a favore di una Onlus e a condizione che quest'ultima dichiari nell'atto che intende utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivo utilizzo diretto entro 2 anni dall'acquisto.

Fino a tutto il 2013 questi atti sono assoggettati all'imposta ipotecaria e catastale nella misura, rispettivamente del 2% e dell'1%, oltre i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie. L'atto risulta invece escluso dall'imposta di bollo in virtù della disposizione contenuta nell'art. 27-bis della tabella allegata al D.P.R. n. 642/1972, in base alla quale *"gli atti, documenti, istanze, etc., posti in essere o richiesti dalle Onlus sono esenti"* dal tributo.

A partire dal prossimo anno, invece, ai trasferimenti immobiliari a favore di Onlus si applicheranno sempre le **regole ordinarie**: secondo quanto prevede l'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011, gli atti saranno soggetti all'imposta di registro con l'**aliquota del 9%** del valore indicato nell'atto e, come anticipato, **l'imposta ipotecaria e catastale** nella misura di 50 euro ciascuna.

Vista la rilevante differenza e considerato che quella di registro è un'imposta "d'atto" che si concretizza, cioè, nel momento in cui avviene il passaggio di proprietà, le Onlus interessate ad acquistare la proprietà di un immobile dovranno affrettarsi a concludere l'operazione entro la fine dell'anno pena un **sostanziale aggravio di tassazione**.

### **Aumenta la misura dell'imposta fissa**

Un ulteriore aggravio, sempre in materia di imposte di registro a carico delle Onlus, è disposto dall'**art. 26 del D.L. n. 104/2013** che, al comma 2 prevede che *"l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 è elevato ad euro 200"*. Il che significa, per le Onlus, che **dal prossimo anno costerà più caro registrare il proprio statuto o le modifiche allo stesso**.

L'ultimo comma dell'art. 26 del D.L. n. 104/2013 prevede che la nuova misura si applicherà per le scritture private **presentate per la registrazione dal 1° gennaio 2014**. Per evitare l'incremento della tassazione, quindi, le Onlus che si costituiscono o che modificano il proprio statuto prima della fine dell'anno dovranno affrettarsi a procedere con la registrazione dell'atto.

L'aumento dell'imposta per la registrazione dei documenti costitutivi e delle modifiche riguarda, per la verità, **tutti gli enti non commerciali**, non solo le Onlus. Per gli enti diversi dalle Onlus, tra l'altro il "conto" per la registrazione è diventato più alto già dal 2013, considerando che l'importo dell'imposta di bollo da applicare sui documenti costitutivi è stato aumentato a **16 euro** ogni 100 righe da parte dell'art. 7-bis, comma 3, del D.L. n. 43/2013, aggiunto in sede di conversione in legge del provvedimento. Tale onere **non si applica alle Onlus** grazie alla già citata esenzione da questo tributo.

### **Più vantaggi dalle erogazioni liberali**

Nell'ambito delle novità che nel corso di questo anno interessano la normativa delle Onlus c'è infine da segnalare una **buona notizia**. A decorrere dal 2013 le **erogazioni liberali** alle Onlus sono infatti detraibili in una quota più alta. La modifica è contenuta nell'art. 15 della L. n. 96/2012, che equipara le regole per la detrazione alle Onlus a quelle previste in tema di finanziamento ai partiti. La legge ha stabilito un incremento del **vantaggio fiscale** per le persone fisiche che effettuano donazioni alle Onlus, lasciando però inalterate le altre disposizioni che prevedono liberalità a diverse organizzazioni *non profit* (come le associazioni sportive dilettantistiche o le associazioni di promozione sociale).

E' previsto un innalzamento della quota detraibile dall'IRPEF, che, dal 2013 è passata dal 19% al **24%** e poi successivamente salirà al **26% dal 2014**. E' stato anche arrotondato a **2.065 euro** il limite massimo di contribuzione annua. Non si sono modificati invece i criteri per ottenere il beneficio: la detrazione è infatti consentita a condizione che il versamento sia eseguito tramite banca o ufficio postale o mediante altri sistemi di pagamento che consentano la **tracciabilità del movimento**. L'agevolazione è confermata anche per i versamenti effettuati a favore delle

**iniziative umanitarie, religiose o laiche**, gestite da fondazioni, associazioni, comitati ed enti individuati con D.P.C.M., nei Paesi non appartenenti all'OCSE.