

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 **sopprese** 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

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