

IMU E TRIBUTI LOCALI

Trasferimenti di abitazioni più convenienti dal 1° gennaio 2014

di Luca Caramaschi

Con la pubblicazione in G.U. n.214 del 12 settembre 2013 del [**D.L. n.104 del 12.9.2013**](#) (noto come "decreto istruzione") vengono inserite all'articolo 26 del provvedimento alcune disposizioni modificative dell'art.10 del D.Lgs. n.23/2011 (per intenderci, il provvedimento istitutivo dell'IMU) in tema di **tassazione ai fini dell'imposta di registro nei trasferimenti immobiliari**.

Occorre precisare che le recenti previsioni normative non vanno a modificare la decorrenza delle originarie disposizioni contenute nel D.Lgs. 23/2011 che, quindi, produrrà i suoi effetti sempre a partire **dagli atti formati dal 1° gennaio 2014**.

Ancorché si tratti di disposizioni che entreranno in vigore solo tra qualche mese pare comunque opportuno evidenziarne la portata, al fine di fornire ai contribuenti gli **opportuni elementi di valutazione** per quanti stanno in questi mesi meditando circa l'effettuazione di operazioni di trasferimento immobiliare.

Per frequenza e diffusione rivestono certamente un elevato interesse le operazioni di trasferimento immobiliare che riguardano i **fabbricati di civile abitazione** ed è pertanto in relazione ad essi che andremo a descrivere le modifiche introdotte di recente.

Va in primo luogo evidenziato come le novità in commento siano indirizzate a quelle transazioni immobiliari in relazione alle quali trova applicazione l'imposta di registro in misura proporzionale e che in virtù del **principio di alternatività iva/registro** previsto [**dall'art. 40 del D.P.R. 131/1986**](#) non risultano colpite dall'imposta sul valore aggiunto: per meglio specificare si tratta sia di operazioni poste in essere da privati (intendendosi ad essi assimilati anche soggetti collettivi quali le società semplici o gli enti non commerciali relativamente alla loro sfera istituzionale) che risultano **escluse dal campo di applicazione dell'Iva** per carenza del presupposto soggettivo, ma anche di operazioni che pur se poste in essere da soggetti passivi ai fini Iva, ricadono nell'alveo dell'esenzione ai sensi del [**punto 8-bis dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972**](#) (è opportuno evidenziare come in relazione ai fabbricati abitativi la **disciplina dell'esenzione** sia la regola generale che risulta applicabile alla quasi totalità dei soggetti passivi ai fini Iva, con l'eccezione rappresentata dai costruttori dello stesso immobile o da coloro che hanno eseguito interventi di recupero sullo stesso i quali per obbligo o per opzione posso decidere di rimanere sempre e comunque in regime di imponibilità). Anche in relazione a tali operazioni trova applicazione il citato principio di alternatività che prevede

l'assoggettamento ad **imposta di registro in misura proporzionale**.

Nessuna modifica, quindi, si riscontra nelle operazioni imponibili ai fini Iva, che pertanto continueranno a scontare le tradizionali aliquote Iva ridotte del 4% e del 10%. In tal senso le disposizioni di prossima applicazione andranno ad acuire ulteriormente il **divario tra i due diversi compatti impositivi** nel senso che al contribuente **converrà** maggiormente acquistare un fabbricato di civile abitazione da un soggetto diverso dal costruttore o da chi ha eseguito sullo stesso interventi di ristrutturazione. Appare quindi chiara la finalità che il legislatore ha inteso perseguire con l'introduzione delle modifiche in commento: **agevolare** e, in certo qual modo stimolare, i trasferimenti di **abitazioni "non nuove"**.

Le novità contenute in origine dall'[art.10 del D.Lgs. 23/2011](#) sono così riassumibili:

- **abbassamento** della misura dell'imposta di registro prevista per l'acquisto della prima casa **dal 3% al 2%** e ridefinizione del concetto, piuttosto datato in quanto risalente ad un decreto dell'anno 1969, di abitazione di lusso;
- tassazione di ogni altro trasferimento a titolo oneroso con **aliquota al 9%** (l'attuale misura dell'imposta di registro prevista per gli acquisti di abitazioni che non presentano i requisiti "prima casa" è pari al 7%, alla quale però vanno aggiunte le imposte ipotecarie e catastali previste, rispettivamente, nella misura del 2% e dell'1% per un carico complessivo pari al 10%);
- **azzeramento** delle imposte ipotecarie e catastali connesse ai predetti trasferimenti immobiliari;
- soppressione di tutte le esenzioni ed **agevolazioni tributarie**, anche se previste in leggi speciali.

In questo scenario si inseriscono le recenti modifiche apportate dal D.L. n.104/2013 e, più precisamente:

- l'azzeramento delle imposte ipotecarie e catastali viene sostituito nel caso di trasferimento della prima casa con la previsione di **imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa** di euro 50 cadauna;
- **elevazione a 200 euro** di tutte le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, attualmente fissate nella misura di 168 euro.

Per concludere quindi, alla luce del rinnovato scenario peraltro ulteriormente passibile di

modifiche atteso che il decreto ha appena iniziato **l'iter di conversione in legge**, si rileva una sostanziale convenienza nell'attendere il 1° gennaio 2014 per quanti stiano valutando in questi mesi **operazioni di acquisto e cessione** di fabbricati abitativi soggetti ad imposta di registro proporzionale.