

IMU E TRIBUTI LOCALI

Assonime chiarisce la nuova fiscalità indiretta sui trasferimenti immobiliari

di Sergio Pellegrino

Nella **circolare 1 del 20 gennaio**, con la quale **Assonime** ha analizzato la **nuova disciplina della fiscalità indiretta dei trasferimenti immobiliari**, si rinvengono diversi **spunti interessanti**.

Innanzitutto viene evidenziato come per i **trasferimenti di immobili strumentali** la tassazione che si viene a realizzare sia in **contraddizione con i principi generali** che vorrebbero l'applicazione delle imposte d'atto alle fattispecie per le quali non si applica l'Iva (al fine di evitare distorsioni rispetto al sistema comune di tassazione).

In deroga al **principio dell'alternatività fra l'Iva e le imposte d'atto**, già il D.L. 223 del 2006 aveva previsto l'applicazione dell'**imposta ipotecaria nella misura del 3% e di quella catastale nella misura dell'1%** per i trasferimenti di immobili strumentali, indipendentemente dal fatto che fossero o meno soggetti ad Iva.

Dal 1° gennaio 2014, con l'entrata in vigore delle nuove regole, se il trasferimento è **soggetto ad Iva** (ossia l'operazione è imponibile o esente), non si applica l'imposta di registro, in base al principio dell'alternatività fra i due tributi, e si applicano le ipocatastali in misura proporzionale (3% +1%). Se invece l'operazione **non è soggetta ad Iva**, si applica l'imposta di registro con la nuova aliquota "ordinaria" del 9% e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa, ciascuna per l'importo di 50 euro.

In questo modo la **regola generale dell'alternatività è sovvertita**, in considerazione del fatto che **le ipocatastali si applicano in misura proporzionale solo quando l'operazione è soggetta ad Iva**.

Un'altra precisazione importante riguarda l'applicazione dell'**aliquota ridotta del 2%** per i trasferimenti di immobili abitativi che possono fruire delle **agevolazioni prima casa**.

Mentre in precedenza le disposizioni facevano riferimento alla nozione di **case di abitazione non di lusso**, ricavabile in base ai parametri definiti dal **decreto ministeriale del 2 agosto 1969**, oggi si guarda unicamente alla **classificazione catastale**: sono agevolabili tutti gli immobili abitativi, ad esclusione di quelli rientranti nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici). Il richiamo alle

“case di abitazione non di lusso”, ancora presente nella **nota II-bis all’articolo 1 della tariffa**, deve essere letto in relazione agli immobili appartenenti alle categorie catastali diverse da quelle indicate e non alla nozione di case non di lusso ai sensi del decreto del 1969 (che non è più richiamato).

L’intervento di “semplificazione” attuato dal **decreto legislativo 23 del 2011** ha però determinato, come è noto, anche la **soppressione** di “*tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previsti da leggi speciali*”.

In questa casistica rientra la **tassazione in misura fissa dei trasferimenti di immobili all'estero**, che oggi sono soggetti all’applicazione dell’imposta proporzionale, potendosi in questo modo determinare una duplicazione di tassazione rispetto a quella che generalmente si realizza nell’altro Stato. Pur essendo vero, come osserva Assonime, che non sussiste l’obbligo della registrazione di questi atti, non essendo stipulati in Italia, **sarebbe in ogni caso opportuno che venisse reintrodotta la tassazione in misura fissa** in quanto le parti potrebbero avere comunque l’interesse alla registrazione dell’atto ovvero l’atto potrebbe formare l’oggetto di un’enunciazione: appare evidentemente contro ogni logica in questi casi una tassazione di tipo proporzionale.

Altra indicazione rilevante formulata dalla circolare è quella che concerne i **conferimenti di beni immobili o di diritti reali sugli stessi**.

L’**articolo 4 della tariffa** richiama l’applicazione delle **aliquote previste dall’articolo 1 per i trasferimenti a titolo oneroso**, con l’eccezione però dei conferimenti che hanno ad oggetto **fabbricati destinati specificamente all’esercizio di attività commerciali e non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, così come le aree destinate ad essere utilizzate per la costruzione di tali fabbricati**.

Per tali fattispecie la disposizione prevede una **specifica aliquota del 4%**, che continua ad applicarsi anche nel nuovo scenario. Ad essa si accompagnano le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale (e non nella misura fissa di 50 euro che concerne soltanto gli atti assoggettate all’imposta di registro di cui all’articolo uno della tariffa).

Seguono le stesse regole le **assegnazioni di beni immobili ai soci**, per le quali l’articolo 4 lettera d) della tariffa richiama l’applicazione delle **medesime aliquote previste per i conferimenti**.

Infine, la nuova disciplina degli **atti di cessione di contratti di locazione finanziaria di immobili strumentali da parte dei locatari**.

La norma introdotta con il **comma 164 dell’articolo 1 della Legge di Stabilità 2014** prevede l’applicazione di un’**imposta proporzionale**, realizzandosi attraverso la cessione un’operazione di dismissione.

Non potendo essere applicate le imposte ipotecaria e catastale, che sono dovute per i trasferimenti di immobili strumentali nella misura complessiva del 4%, in considerazione del fatto che la cessione del contratto di leasing non comporta formalità di trascrizione di voltura catastale, il legislatore ha optato per l'applicazione dell'**imposta di registro nella stessa misura del 4% (da computarsi sul corrispettivo pattuito per la cessione aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto)**.