



«Immobili e fisco» è una guida pratica alla disciplina fiscale di fabbricati e terreni, privati e commerciali, per singola imposta e per le diverse fasi di gestione degli immobili. Nel CD-Rom allegato, una raccolta di modelli e fac-simile.  
**Prezzo: 45 euro**  
In libreria o su shopping24 anche in formato Pdf



La Guida pratica fiscale 2013 è dedicata alle imposte indirette ed è aggiornata con i provvedimenti fiscali dell'estate 2013 relativi a Iva, registro, bollo, ipocatastali, concessioni governative, successioni e donazioni. Aggiornamento continuo on line [www.gpfiu.ilsole24ore.com](http://www.gpfiu.ilsole24ore.com)



In libreria e su shopping24, il Codice riporta tutta la legislazione sulle imposte indirette (Iva, registro, bollo, successioni, ipotecarie e catastrali, concessioni governative, Imu, finanza locale, intrattenimenti, contenzioso).  
**Prezzo: 40 euro**

# Compravendite: le nuove tasse

→ Come cambia il prelievo dal 1° gennaio 2014

I FABBRICATI STRUMENTALI

Pag. 6

LE ABITAZIONI

Pag. 7

I TERRENI AGRICOLI

Pag. 8

## Immobili, sconti fiscali ma non per tutti

Prelievo più basso per gli acquisti di casa da privati - Imposta minima di registro a mille euro

Angelo Busani

Dal 1° gennaio 2014 cambia la tassazione dei contratti sulla vendita di immobili (non imponibile a Iva), per effetto dell'entrata in vigore dell'articolo 10 del Dlgs 23/2011 e dell'articolo 26 del Dl 104/2013, convertito dalla legge 128/2013.

Si abbasserà l'imposta di registro per l'acquisto della «prima casa», dal 3 al 2 per cento (ma con un minimo di mille euro).

Cambieranno poi i requisiti «di lusso», con i quali l'agevolazione «prima casa» non è concessa: oggi si guarda alle caratteristiche elencate in un decreto del ministero dei Lavori Pubblici del 1969, dal 1° gennaio, invece, saranno considerate «di lusso», e quindi non agevolabili, le unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9, a prescindere dalle loro caratteristiche.

Ogni altro trasferimento immobiliare a titolo oneroso sarà invece tassato con l'aliquota del 9 per cento (oggi si spazia dal 3 al 15 per cento, a seconda dei casi), anche in questo caso con un minimo di mille euro. Faranno eccezione i conferimenti di immobili strumentali in società (non imponibili a Iva), che rimarranno soggetti all'aliquota del 4 per cento.

Le imposte modificate

Inoltre, in tutti i casi in cui si applicheranno le nuove aliquote del 9 e del 2 per cento dell'imposta di registro:

- le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute nella nuova misura fissa di 50 euro ciascuna (al di fuori di questo perimetro, tutte le attuali imposte fisse di 168 euro - e quindi, l'imposta fissa di registro e ogni altra imposta fissa ipotecaria e catastale - saranno dovute nella nuova misura di 200 euro);
- si avrà esenzione completa dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Setutto questo comporta, in linea di massima, un calo della tassazione, si avrà invece un netto aumento del carico fiscale in tutte le ipotesi in cui oggi è prevista una tassazione agevolata: con una misura di «taglio lineare», infatti, l'articolo 10, comma 4, del Dlgs 23/2011, dispone la soppressione di «tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali»

relative ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso.

Il nuovo importo minimo dell'imposta di registro (pari a mille euro) penalizzerà inevitabilmente le transazioni di minor valore. Se oggi infatti si vende un posto auto per 4mila euro (e non si applica l'agevolazione «prima casa»), si ottiene un carico complessivo di 616 euro (280 + 168 + 168). Dal 1° gennaio 2014, lo stesso caso sarà tassato come segue: 1.000 euro per imposta di registro, 50 euro per imposta ipotecaria e 50 euro per imposta catastale, per totali 1.100 euro.

Questa conclusione non sarebbe corretta, però, se non si considerasse che, sempre dal 1° gennaio 2014, saranno azzerate l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali (che oggi invece pesano per 320 euro).

Il confronto

Per capire l'incidenza del nuovo prelievo, è utile qualche esempio. Ipotizzando la vendita di un appartamento con base imponibile di 100mila euro, oggi la tassazione si calcola come segue (senza applicare l'agevolazione «prima casa»): 7% per imposta di registro (7mila euro), 2% per imposta ipotecaria (2mila euro), 1% per imposta catastale (1.000 euro), 230 euro per imposta di bollo, 35 euro per imposta ipotecaria (per la trascrizione nei Registri immobiliari) e 55 euro per imposta ipotecaria (per la voltura catastale). Totale: 10.320 euro.

Calcolando la tassazione, nello stesso caso, dal 1° gennaio 2014, abbiamo: 9% per imposta di registro (9mila euro); 50 euro per imposta ipotecaria; 50 euro per imposta catastale. Totale: 9.100 euro.

Passando alla tassazione di una compravendita con l'agevolazione «prima casa», sempre con lo stesso valore imponibile, oggi abbiamo: 3% per imposta di registro (3mila euro); 168 euro per imposta ipotecaria; 168 euro per imposta catastale; 230 euro per imposta di bollo; 35 euro per imposta ipotecaria (per la trascrizione); 55 euro per imposta ipotecaria (per la voltura catastale). Totale: 3.656 euro.

Dal 1° gennaio 2014 avremo invece: 2% per imposta di registro (2mila euro), 50 euro per imposta ipotecaria e 50 euro per imposta catastale. Totale: 2.100 euro.

Il quadro

A CURA DI Agefis (associazione dei geometri fiscalisti)

LE REGOLE GENERALI



Imposta di registro

Dal 1° gennaio 2014 cambia l'aliquota dell'imposta di registro applicata ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso (articolo 1, parte I, della tariffa allegata al Testo unico dell'imposta di registro, Dpr 131/1986), secondo questo schema:

9%

Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e trasferimenti coattivi

2%

Se il trasferimento riguarda case di abitazione, a eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ci siano le condizioni "prima casa" (nota II-bis dell'articolo 1)

In relazione agli atti relativi ai trasferimenti appena descritti:

- l'imposta di registro non può essere inferiore a 1.000 euro
- tutti gli atti e le formalità conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti

dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie

- si applicano le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro l'una
- sono abrogate tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali



Imposta ipotecaria e catastale

Dal 1° gennaio 2014 è aumentato a 200 euro l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di 168 euro da disposizioni vigenti fino al 31 dicembre 2013

I TRASFERIMENTI DI CASE

Lo scenario dal 2014

Venditore	Tipo di fabbricato	Iva (*)	Registro (**)	Imposta ipotecaria e catastale
Privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuano l'operazione in regime d'impresa	Prima casa		2%	50 + 50 euro
	Abitazioni non prima casa, comprese quelle di lusso	Fuori campo	9%	
Imprese di costruzione o ristrutturazione, entro 5 anni dalla fine dei lavori	Prima casa	4%	200 euro	200 + 200 euro
	Abitazioni non prima casa	10%		
	Abitazioni di lusso	22%		
Imprese di costruzione o ristrutturazione, oltre 5 anni dalla fine dei lavori	Prima casa		2%	50 + 50 euro
	Abitazioni non prima casa, comprese quelle di lusso	Esente (***)	9%	

(\*) imposta applicata sul prezzo di vendita; (\*\*) imposta applicata sul valore catastale ma il tributo minimo è in ogni caso di mille euro; (\*\*\*) per le cessioni effettuate dal 26 giugno 2012 l'impresa può optare per l'imponibilità Iva

I regimi ad hoc. L'impatto dei tagli lineari

## Stop alle agevolazioni: rischio di aumenti per Onlus e separati

Con l'inizio del nuovo anno, i contratti che riguardano il trasferimento di beni immobili a titolo oneroso (non imponibile a Iva) saranno favoriti da una lieve diminuzione delle imposte.

Un netto aumento del carico fiscale scatterà, invece, in tutte le ipotesi in cui oggi è prevista una tassazione agevolata: l'articolo 10, comma 4, del decreto legislativo 23/2011, dispone infatti la soppressione di «tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali» relative ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso.

Gli acquisti delle Onlus

Il problema sollevato da questa norma è quello di individuare i concetti di «esenzione» e di «agevolazione».

È difficile, ad esempio, non considerare come agevolato il trattamento oggi previsto per gli acquisti immobiliari delle Onlus, che pagano l'imposta di registro fissa e che, dal 1° gennaio 2014, dovrebbero invece pagare il 9 per cento.

Gli immobili ai fondi

È problematico anche il tema degli apporti di immobili a favore di fondi immobiliari: attualmente, si tratta di atti che sono soggetti all'imposta di registro fissa, perché esclusi dall'obbligo di registrazione (articolo 9, del Dl 351/2001).

Se questa disposizione non è da considerare come un'agevolazione, ma come il regime «proprio» di questi atti, la loro tassazione rimarrà pressoché identica (ci sarebbe da considerare infatti il solo piccolo aumento dell'imposta fissa da 168 a 200 euro).

L'orizzonte si farebbe fosco, invece, se si trattasse di una agevolazione, perché dal 1° gennaio 2014 la si dovrebbe considerare come cancellata.

A. Bu.

L'Ape. Nulli i contratti privi del documento che certifica i consumi

## Serve l'attestato energetico

Da quest'estate tutti i trasferimenti immobiliari, così come i contratti di locazione, devono essere corredati dall'attestato di prestazione energetica, l'Ape. La certificazione dei consumi degli immobili è tornata quindi ad essere obbligatoria, in caso di compravendite, cessioni, affitti, ecc. L'obiettivo è consentire ai cittadini di valutare gli immobili dal punto di vista energetico e confrontare edifici diversi.

Il ripristino è stato effettuato dal Dl 63/2013 che ha però anche ampliato il contenuto dell'attestato, oltre ad averne modificato il nome: l'Ape ha infatti preso il posto dell'Ace, che stava per attesta-

to di certificazione energetica.

Il nuovo attestato ha però anche un contenuto più ampio rispetto al vecchio Ace: non si limita infatti a descrivere l'effettivo rendimento energetico dell'immobile, ma indica anche gli interventi migliorativi, proponendo i lavori più significativi ed economicamente convenienti.

La Guida+ sulla Nuova certificazione energetica fornisce tutte le informazioni relative all'attestato e rappresenta uno strumento utile per proprietari di immobili che stanno acquistando o vendendo casa, imprese e professionisti: ripercorre l'evoluzione della normativa italiana, spiega i con-

tenuti dell'attestato, indica quali sono i professionisti cui rivolgersi, illustra le regole e le scadenze per la qualificazione degli edifici pubblici e i casi in cui il possesso dell'attestato è necessario per godere della detrazione fiscale del 65%. Particolare attenzione è dedicata al ripristino dell'obbligatorietà e alle conseguenze dell'eventuale mancata allegazione dell'Ape.

Le domande e risposte permettono agli esperti di risolvere casi concreti, mentre la documentazione contiene il testo annotato del Dlgs 192/2005, aggiornato con le modifiche introdotte dal Dl 63.

LA GUIDA +

[www.ilsole24ore.com/guidepiu](http://www.ilsole24ore.com/guidepiu)

L'approfondimento online

L'obbligo riguarda tutti i trasferimenti

Negli otto capitoli della Guida+, il quadro completo delle norme in vigore, i requisiti da rispettare per svolgere la professione di certificatore, le regole per la qualificazione energetica degli edifici pubblici e le nuove disposizioni sull'obbligatorietà dell'attestato per tutti i trasferimenti immobiliari



Prezzo: 7 euro

## La prima casa

## Niente agevolazioni sul «lusso»

Alleggerimento della tassazione precluso agli immobili in categoria A1, A8 e A9

PAGINA A CURA DI  
Angelo Busani

Dal 1° gennaio 2014 cambia la tassazione per l'acquisto della «prima casa», sia sotto il profilo del carico impositivo, sia sotto il profilo dei presupposti che occorrono per avvalersi di questo beneficio fiscale. È l'effetto dell'articolo 10 del Dlgs 23/2011 (la legge istitutiva dell'Imu «propria») e dell'articolo 26 del «Di Istruzione» (il Dl 104/2013, convertito in legge 128/2013).

## Fino al 31 dicembre

Attualmente, se il contratto è imponibile a Iva sono dovute:

- l'Iva con l'aliquota del 4 per cento;
- le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di euro 168 ciascuna (e quindi per 504 euro);
- l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria per complessivi 320 euro.

Di conseguenza, l'importo dovuto è in totale di 8.824 euro su una base imponibile (pari al prezzo convenuto) ipotizzata di 200mila euro.

Se, invece, il contratto è esente da Iva o è fuori campo Iva:

- l'imposta di registro con l'aliquota del 3 per cento;
- le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 168 euro ciascuna (e quindi per complessivi 336 euro);
- l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria per 320 euro.

Pertanto, su una base imponibile (che, a seconda dei casi, è pari al valore di mercato del bene venduto o al suo valore catastale) di 200 mila euro,

l'importo totale dovuto è di 6.656 euro.

## Lo scenario dal 2014

Dal 2014, lo scenario è destinato a cambiare. Se il contratto è imponibile a Iva, saranno dovute:

- l'Iva con l'aliquota del 4 per cento;
- le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna (e quindi per 600 euro complessivi);
- l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria per 320 euro complessivi.

Così su una base imponibile (pari al prezzo convenuto) ipotizzata di 200mila euro, l'importo dovuto sarà in totale di 8.920 euro.

Se, invece, il contratto è esente da Iva o è fuori campo Iva si pagheranno:

- l'imposta di registro con l'aliquota del 2% (con un minimo di mille euro);
- le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna (e quindi per complessivi 100 euro).

In definitiva, l'importo dovuto sarà di 4.100 euro complessivi su una base imponibile (che, a seconda dei casi, è pari al valore di mercato del bene venduto o al suo valore catastale) di 200 mila euro.

## Il bonus prima casa

Sui presupposti necessari per ottenere l'agevolazione «prima casa», rimarrà tutto invariato, fatta eccezione per il requisito che riguarda le caratteristiche dell'abitazione. Attualmente, l'agevolazione «prima casa» non spetta per l'acqui-

sto delle abitazioni di lusso: si tratta degli immobili che presentano una o più delle caratteristiche elencate in un decreto del ministro dei Lavori pubblici del 1969 (i casi più frequenti riguardavano l'estensione particolarmente ampia delle abitazioni o le loro dotazioni, ad esempio la piscina).

Dal 1° gennaio prossimo non si guarderà più alle caratteristiche peculiari della singola abitazione, ma sarà data rilevanza alla classificazione catastale: la nuova legge dispone infatti che l'agevolazione «prima casa» sarà negata alle case censite in catasto nelle categorie A1, A8 e A9.

Invariati, come detto, gli altri presupposti dell'agevolazione «prima casa»:

- l'acquirente dovrà lavorare o risiedere (o andare a risiedere entro 18 mesi dal rogito) nel Comune dove è situato l'edificio oggetto di acquisto agevolato;
- l'acquirente non dovrà essere titolare di un'altra abitazione situata nello stesso Comune dove si trova l'abitazione oggetto di acquisto agevolato.

● l'acquirente non dovrà essere titolare di un'altra abitazione, ovunque ubicata, che sia stata acquistata con l'agevolazione «prima casa».

L'agevolazione è subordinata al fatto che la casa acquistata con il beneficio fiscale non sia ceduta per almeno un quinquennio oppure che, se ceduta prima del trascorrere del quinquennio, entro un anno sia acquistata un'altra «prima casa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## GLI ESEMPI

A CURA DI Agefis

## LA CESSIONE DELLA PRIMA CASA DA PRIVATO

Un privato vende un'abitazione per un prezzo di 250mila euro a un altro privato che ha i requisiti "prima casa". La tassazione avviene sulla base del valore catastale pari a 100mila euro

Base imponibile	Iva	Registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Totale
<b>Fino al 31 dicembre 2013</b>					
100.000	Fuori campo	3% = 3000	168	168	3.336
<b>Dal 1° gennaio 2014</b>					
100.000	Fuori campo	2% = 2000	50	50	2.100
				Minore imposta	1.236

## LA CESSIONE DELLA PRIMA CASA DA IMPRESA

Un'impresa di costruzioni vende un'abitazione per un prezzo di 250mila euro a un privato che ha i requisiti prima casa. La cessione avviene entro i primi cinque anni dalla fine dei lavori

Base imponibile	Iva	Registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Totale
<b>Fino al 31 dicembre 2013</b>					
250.000	4% = 10.000	168	168	168	10.504
<b>Dal 1° gennaio 2014</b>					
250.000	4% = 10.000	200	200	200	10.600
				Maggiore imposta	96

## LA CESSIONE NON PRIMA CASA DA PRIVATO

Un privato vende un'abitazione per un prezzo di 150mila euro a un altro privato che non ha i requisiti prima casa. La tassazione avviene sulla base del valore catastale pari a 50mila euro

Base imponibile	Iva	Registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Totale
<b>Fino al 31 dicembre 2013</b>					
50.000	Fuori campo	7% = 3.500	2% = 1.000	1% = 500	5.000
<b>Dal 1° gennaio 2014</b>					
50.000	Fuori campo	9% = 4.500	50	50	4.600
				Minore imposta	400

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## NEL DETTAGLIO

## 1 | IL PERIMETRO

## Requisiti da uniformare per gli atti soggetti a Iva

Oggi l'agevolazione prima casa non è concessa alle cosiddette abitazioni "di lusso", e cioè quelle dotate delle caratteristiche di pregio elencate nel decreto del ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969. Dal 1° gennaio in avanti, invece, questa agevolazione non sarà accessibile alle case classificate in catasto nelle categorie A1, A8 e A9, a prescindere dal fatto che presentino, o meno, alcune delle caratteristiche del Dm del 1969. Pertanto, dal 1° gennaio prossimo, l'agevolazione "prima casa" ben potrà essere ottenuta, diversamente da quanto accade oggi, per l'acquisto di una casa che abbia le caratteristiche previste dal Dm 2 agosto 1969, ma che non sia classificata come A1, A8 e A9.

Se questo indubbiamente corrisponde all'intento del legislatore, si deve ammettere, però, che restano da sciogliere alcuni dubbi interpretativi, a beneficio degli operatori e degli utenti professionali.

Anzitutto, se è vero che nella

nuova norma (l'articolo 1, secondo periodo, della Tariffa parte prima allegata al Dpr 131/1986, il Testo unico dell'imposta di registro) recante l'aliquota del 2% per l'acquisto della prima casa, il precedente riferimento alle abitazioni di lusso è stato correttamente sostituito con il riferimento alle abitazioni classificate come A1, A8 e A9, è tuttavia anche vero che nella Nota II-bis all'articolo 1 (contenente l'elencazione dei presupposti per ottenere la «prima casa») continua a campeggiare l'espressione «case di abitazione non di lusso», la quale, evidentemente, non può non essere invece letta (per ragioni di inscindibile connessione tra le due espressioni normative) come «case di abitazione classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9».

Senza altro più grave invece è il caso degli atti imponibili a Iva. Nessuno infatti ha pensato di ritoccare la norma che dispone l'aliquota Iva del 4% per l'acquisto della prima casa (il

punto 21 della Tabella A, parte II, allegata al Dpr 633/1972), che pertanto continuerà a riferirsi, anche dopo il 1° gennaio, alle «case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del ministro dei Lavori pubblici 2 agosto 1969». Ora, delle due l'una: o, quando si tratta di una compravendita imponibile a Iva, le caratteristiche dell'abitazione oggetto di acquisto agevolato devono essere diverse da quelle utilizzate nelle compravendite soggette a imposta proporzionale di registro; o, al contrario, devono essere utilizzati, anche nel caso di contratto imponibile a Iva, gli stessi criteri validi per l'imposta di registro.

Non pare che la soluzione possa essere diversa da quest'ultima, per ragioni di razionalità, uniformità e coerenza. Il testo della legge Iva deve ritenersi quindi tacitamente modificato, con le stesse modifiche disposte dal legislatore in tema di imposta di registro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## 2 | I CALCOLI

## Il «prezzo-valore» sfugge al giro di vite sui bonus

Dal 1° gennaio 2014 saranno soppresse «tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali» relative ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso (articolo 10, comma 4, Dlgs 23/2011).

Il presupposto applicativo di questa norma è l'esatta definizione del perimetro dei concetti di "esenzione" e "agevolazione". In altri termini, occorre definire se un trattamento particolare di una determinata fattispecie sia il regime proprio di quella fattispecie (in questo caso non si potrebbe parlare di agevolazione) o se si tratti invece di un trattamento più favorevole, e quindi agevolato, rispetto al trattamento ordinario.

Ci si chiede, ad esempio, se la determinazione della base imponibile dell'imposta di registro con la metodologia del "prezzo valore" sia anch'essa una agevolazione, soppresa da gennaio. La risposta è negativa (lo ha affermato anche il Governo, in

commissione Finanze alla Camera, nel corso di un question time, il n. 5-01523): il "prezzo-valore" è un metodo di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro e, come tale, non è tecnicamente qualificabile in termini di agevolazione e, pertanto, si sottrae alla soppresione delle agevolazioni da gennaio. Il "prezzo-valore" è stato introdotto dall'articolo 1, comma 497, legge 266/2005: secondo la norma, in caso di contratto a titolo oneroso avente a oggetto il trasferimento di una abitazione a una persona fisica che non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione, la parte acquirente può richiedere che la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, sia costituita non dal valore del bene trasferito, ma dal prodotto che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per gli applicabili coefficienti di aggiornamento, e quindi indipendentemente dal corrispettivo dichiarato

nel contratto.

Più tecnicamente, la norma consente di operare «in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico» dell'imposta di registro (Dpr 131/1986); l'articolo 43 è, appunto, la norma che impone, di regola, di considerare il valore (o se superiore, il prezzo pattuito) come base imponibile dei beni immobili oggetto di trasferimento.

È chiaro che l'applicazione del metodo di calcolo della base imponibile basata sul "prezzo-valore" genera un vantaggio per il contribuente, poiché il valore catastale, nella maggior parte dei casi, è ben inferiore al prezzo di mercato e quindi la tassazione che discende dal "prezzo-valore" è assai inferiore rispetto a quella che sarebbe ordinariamente applicabile. Però, come affermato dal Governo nel question time, altro è che il prezzo-valore sia un vantaggio, altro è che sia anche una agevolazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA QUESTIONE

## 3 | LA RESIDENZA

## Per acquisti entro l'anno resta il credito d'imposta

Di fronte alla cancellazione, dal 1° gennaio 2014, di ogni esenzione e agevolazione per i trasferimenti immobiliari a titolo oneroso (articolo 10, comma 4, Dlgs 23/2011) è legittimo chiedersi se anche il credito d'imposta previsto dall'articolo 7, commi 1 e 2, della legge 448/1998 rientri in questa falda. In base a questa norma, al contribuente che acquisti con l'agevolazione prima casa un'altra casa di abitazione, entro un anno dalla cessione di un'altra abitazione acquistata con agevolazione «prima casa», è attribuito un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'Iva corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato, fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva dovute per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione. Questo credito d'imposta dovrebbe sottrarsi alla "ventata abolizionista" dell'articolo 10, comma 4, Dlgs 23/2011. Infatti, l'ambito nel quale l'abolizione è disposta è

un contesto in cui il legislatore osserva la tassazione degli acquisti immobiliari a titolo oneroso: sia nel dettare le due nuove aliquote del 2 e del 9 per cento, sia nel disporre la nuova misura fissa (pari a euro 50 cadauna) delle imposte ipotecaria e catastale, il legislatore dispone appunto l'abolizione di ogni altra forma di tassazione, intendendo in sostanza operare un riordino di questo ambito impositivo.

In questo contesto, dunque, il credito d'imposta (nonostante sia un'indubbia norma di favore per il contribuente) non trova posto, con ciò salvandosi dall'abolizione. Questa facilitazione, infatti, non riguarda la tassazione applicabile all'acquisto delle abitazioni, ma serve a permettere che la tassazione per l'acquisto della prima casa non sia reiterata, sia scontata una sola volta e non ripetuta, se il contribuente vende la sua prima casa e procede all'immediato riacquisto di un'altra prima casa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## DOMANDE E RISPOSTE

## 1 Il risparmio dal 2014

Sto acquistando da un privato la mia prima casa. Oltre al prezzo pattuito e alle competenze del Notaio, quali costi dovrò sostenere? Posso usufruire di qualche agevolazione se posticipo l'atto al 2014?

Se effettua l'acquisto entro il 31 dicembre 2013, sarà tenuto al

pagamento dell'imposta di registro (3%), oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa pari a 168 euro ciascuna.

Se l'acquisto avverrà invece a partire dal 1° gennaio 2014, potrà beneficiare della riduzione dell'imposta di registro al 2%, oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa pari a 50 euro ciascuna. Pertanto, ipotizzando un valore catastale di 150mila euro, potrebbe ottenere un risparmio di 1.736 euro.

## 2 Investimento da ponderare

Sto per effettuare un investimento immobiliare. Ho la possibilità di comprare un appartamento, nello stesso palazzo, direttamente dall'impresa costruttrice o da un privato. Potete darmi alcune indicazioni alla luce delle novità del prossimo anno?

Con le novità introdotte dal Dl 104/2013, sarà meno conveniente l'acquisto da un'impresa. Trattandosi di trasferimento soggetto a Iva (al 10%), saranno applicate le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa che, a partire dal 1° gennaio 2014 passeranno da 168 euro a 200 euro ciascuna. L'acquisto da un privato comporterebbe il pagamento della tassa di registro (9%) e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

## 3 L'acquisto da privato

Sto valutando l'acquisto della mia prima casa da un'impresa costruttrice, ma ho sentito che dal 1° gennaio 2014 sarà molto più conveniente acquistare una casa da un privato. È vero?

Certamente, acquistando la sua prima casa da un'impresa costruttrice, sarà soggetto al

versamento dell'Iva al 4% sul prezzo di vendita. Inoltre, saranno applicate le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a 200 euro ciascuna.

Acquistando da un privato, sarà soggetto all'imposta di registro del 2% applicata al valore catastale. Di norma, il valore catastale risulta inferiore al prezzo di vendita. Anche le imposte ipotecaria e catastale risulteranno minori: saranno pari, infatti a 50 euro ciascuna.

## 4 Capannone meno costoso

Sto valutando l'acquisto di un capannone da un privato. Quanto potrebbe valere il risparmio sulle imposte se posticipassi l'acquisto al 2014?

Applicando le nuove aliquote introdotte dal Dlgs 23/2011 e quelle introdotte dal Dl 104/2013, potrebbe ottenere

sicuramente un risparmio, perché le aliquote oggi in vigore (7% registro + 2% ipotecaria + 1% catastale) saranno convertite in: 9% sul prezzo di acquisto per l'imposta di registro; 50 euro in misura fissa per l'imposta ipotecaria; 50 euro in misura fissa per l'imposta catastale. Se ipotizziamo che il suo capannone abbia un valore di 800mila euro, acquistandolo nel 2014 lei potrebbe risparmiare fino a 7.900 euro.

a cura di Agefis