SPECIALE INVESTIMENTI

Acquisti e Fisco

ESTERO

Gli italiani preferiscono Spagna, Grecia e Stati Uniti

Si comprano più case, ma all'estero. La tassazione sugli immobili posseduti oltreconfine non scoraggia gli italiani che scelgono di investire fuori dal Paese, in asset con garanzie maggiori di redditività. Sono oltre 42mila le compravendite nel 2013, secondo le stime di Scenari Immobiliari, con una crescita del 5,5% rispetto all'anno scorso.

Gli italiani cercano occasioni in Spagna e Grecia, mentre fuggono dal nord Africa. È in lieve calo la quota di famiglie che acquista in altri Paesi per mettere a reddito l'immobile (46% del totale). L'interesse si concentra su residenze di alto livello in zone centrali di grandi città europee e, in misura minore, in zone turistiche di pregio o nelle piazze extraeuropee più importanti. Circa un terzo delle famiglie cerca una seconda casa al mare, magari in località turistiche del Mediterraneo con i prezzi in calo e collegamenti aerei low cost. Cresce, infine, la percentuale di chi acquista per motivi personali (trasferimento per lavoro, "buen retiro", studio dei figli): si tratta di quasi un quarto degli acquisti. La spesa media è in lieve calo, intorno a 130mila euro: tuttavia l'oscillazione è molto ampia, da 70mila euro a investimenti milionari.

Il 22% delle case acquistate dagli italiani all'estero si trova in Spagna; il 16% negli Stati Uniti che, dopo alcuni anni di calo, tornano ad essere una meta ambìta dagli italiani. Seguono la Grecia (13%), la Svizzera (10%) e l'Europa dell'Est (10%). A Parigi trovano casa il 6% delle famiglie.

Mi. F.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Una rivoluzione per il Registro

Dal 2014 due sole aliquote - In diversi casi l'effetto è favorevole al contribuente

Angelo Busani

Cambia in modo consistente dal 1° gennaio 2014 la tassazione dei contratti che hanno per oggetto il trasferimento a titolo oneroso di beni immobili, per effetto dell'articolo 10 del Dlgs. 23/2011 (la legge istitutiva dell'Imu "propria") e dell'articolo 26 del Dl Istruzione, il 104/2013, in vigore da giovedì.

Anzitutto, si abbasserà l'imposta di registro per l'acquisto della "prima casa" dal 3 al 2% (con un minimo di mille euro) e cambieranno i requisiti "di lusso" in presenza dei quali questa agevolazione non è concessa (oggi si guarda alle norme contenute in un dm del 1969; dal 1° gennaio, invece, saranno considerate "di lusso", e quindi non agevolabili, le unità immobiliari classificate in Catasto nelle categorie A/8, A/9 e A/1).

Ogni altro trasferimento immobiliare a titolo oneroso verrà invece tassato con l'aliquota del 9% (oggi si spazia dal 3 al 15%, a seconda dei casi), anche qui con un minimo di mille euro; faranno eccezione i conferimenti di immobili strumentali in società che siano fuori campo Iva, che rimarranno soggetti all'aliquota del 4 per cento.

Inoltre, in tutti i casi in cui si applicheranno le nuove aliquote del 9 e del 2%:

IL CONTO

Per la prima casa di abitazione diminuiranno anche le imposte ipotecarie e catastali nell'acquisto da impresa e da privato

a) le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute nella 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);

b) si avrà esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Se tutto quanto precede comporta, in linea di massima, un decremento della tassazione, un netto aumento del carico fiscale si avrà invece in tutte le ipotesi in cui oggi sia disposta 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.

Ad esempio, è da considerare agevolato il trattamento oggi previsto per gli acquisti immobiliari delle Onlus le quali pagano l'imposta di registro fissa e che, dal 1° gennaio 2014, dovrebbero invece pagare il 9%; lo stesso vale per i i trasferimenti che riguardano immobili di pregio storico e artistico, che oggi sono tassati con l'aliquota del 3% di imposta di registro (oltre al 3% per imposta ipotecaria e catastale) e che dal 1° gennaio saranno soggetti all'aliquota di registro elevata al 9% (con il parziale sollievo che le imposte ipotecaria e catastale degraderanno però alla complessiva misura fissa di euro 100).

Si pensi, inoltre, al caso dei trasferimenti patrimoniali nell'ambito di un procedimento di separazione e di divorzio. L'articolo 19 della legge 74/1987 sancì l'esenzione da ogni tributo per questo tipo di attività; la Corte Costituzionale, con sentenza 154 del 10 maggio 1999, estese questa previsione anche ai procedimenti di separazione coniugale, ritenendo illegittima la disparità di trattamento che invece si verificava tra il caso di scioglimento del matrimonio e il caso della separazione dei coniugi. Ebbene, dal 1° gennaio 2014, dovrebbe accadere che da un regime di completo esonero da tassazione si dovrebbe passare (ipotizzando un valore imponibile di euro 100mila) a un carico fiscale di euro (9.000 + 50 + 50 =) 9.100 oppure di euro (3.000 + 50 + 50 =) 3.100 se è richiedibile l'agevolazione "prima casa".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sole 24 ORE.com

SU INTERNET

Preparati al redditometro
In una Guida tutte le novità

Il Focus sul redditometro è acquistabile nell'area Store 24, accessibile da www.ilsole24ore.com, a 2,69 euro

www.ilsole24ore.com

RISERVATO AGLI ABBONATI
Il redditometro
Gli abbonati possono accedere gratuitamente alla Guida
www.ilsole24ore.com/focus

BARCELLONA

La Spagna è la meta privilegiata degli investimenti low cost e il mercato offre un'ampia gamma di occasioni a prezzi scontati. A Barcellona i prezzi sono crollati anche nel quartiere Eximple (4mila euro al mq, -14%)

MEDIA E VAR.% PREZZI

BERLINO

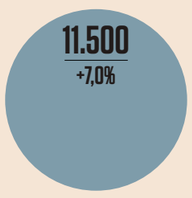
Stabili gli acquisti in Germania, che raccoglie il 5% delle compravendite degli italiani all'estero. A Berlino i prezzi bassi (un terzo rispetto alle principali capitali europee) spingono il quartiere di Zehlendorf

MEDIA E VAR.% PREZZI

NEW YORK

Dopo alcuni anni di calo, gli Usa tornano destinazione degli acquisti oltreconfine degli italiani (16% del totale): a Manhattan le preferenze si concentrano su appartamenti di piccole dimensioni

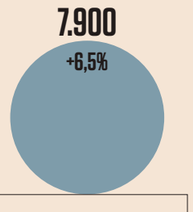
MEDIA E VAR.% PREZZI



ZURIGO

In sensibile aumento l'interesse per la Svizzera da parte degli italiani, dove il mercato immobiliare è stato uno dei migliori in Europa dall'inizio della crisi. A Zurigo cresce di più il quartiere di Lindenhof (8.500 euro al mq)

MEDIA E VAR.% PREZZI



Fonte: Scenari Immobiliari

I risultati del nuovo Registro

Gli effetti delle nuove misure dell'imposta di Registro dal 1° gennaio 2014, dopo le modifiche del decreto legislativo 23/2011 ad opera del decreto legge 104/2013 - Gli aumenti sono collegati al taglio lineare delle agevolazioni

CASA DI ABITAZIONE (prima casa)

- Valore imponibile **150.000 euro**
- Venditore privato o impresa (con contratto esente da Iva)

	Oggi	1° gen. 2014
Registro	3% = 4.500	2% = 3.000
Ipotecaria	168	50
Catastale	168	50
Totale	4.836	3.100
Diff. %	-35,9%	

CASA DI ABITAZIONE (prima casa)

- Valore imponibile **150.000 euro**
- Venditore impresa (atto imponibile a Iva)

	Oggi	1° gen. 2014
Iva	4% = 6.000	4% = 6.000
Registro	168	200
Ipotecaria	168	200
Catastale	168	200
Totale	6.504	6.600
Diff. %	+1,4%	

CASA DI ABITAZIONE (non prima casa)

- Valore imponibile **200.000 euro**
- Venditore impresa (atto imponibile a Iva)

	Oggi	1° gen. 2014
Iva	10% = 20.000	10% = 20.000
Registro	168	200
Ipotecaria	168	200
Catastale	168	200
Totale	20.504	20.600
Diff. %	+0,46%	

CASA DI ABITAZIONE (non prima casa)

- Valore imponibile **200.000 euro**
- Venditore impresa (atto esente da Iva)

	Oggi	1° gen. 2014
Iva	Esente	Esente
Registro	7% = 14.000	9% = 18.000
Ipotecaria	2% = 4.000	50
Catastale	1% = 2.000	50
Totale	20.000	18.100
Diff. %	-9,5%	

CASA DI ABITAZIONE (non prima casa)

- Valore imponibile **200.000 euro**
- Venditore privato

	Oggi	1° gen. 2014
Registro	7% = 14.000	9% = 18.000
Ipotecaria	2% = 4.000	50
Catastale	1% = 2.000	50
Totale	20.000	18.100
Diff. %	-9,5%	

NEGOZIO

- Valore imponibile **300.000 euro**
- Venditore privato

	Oggi	1° gen. 2014
Registro	7% = 21.000	9% = 27.000
Ipotecaria	2% = 6.000	50
Catastale	1% = 3.000	50
Totale	30.000	27.100
Diff. %	+9,6%	

NEGOZIO

- Valore imponibile **300.000 euro**
- Venditore impresa (con contratto esente da Iva)

	Oggi	1° gen. 2014
Iva	Esente	Esente
Registro	168	200
Ipotecaria	3% = 9.000	3% = 9.000
Catastale	1% = 3.000	1% = 3.000
Totale	12.168	12.200
Diff. %	+0,26%	

NEGOZIO

- Valore imponibile **300.000 euro**
- Venditore impresa (con contratto imponibile a Iva)

	Oggi	1° gen. 2014
Iva	21% = 63.000 *	21% = 63.000 *
Registro	168	200
Ipotecaria	3% = 9.000	3% = 9.000
Catastale	1% = 3.000	1% = 3.000
Totale	75.168	75.200
Diff. %	+0,04%	

TERRENO EDIFICABILE

- Valore imponibile **400.000 euro**
- Venditore privato

	Oggi	1° gen. 2014
Registro	8% = 32.000	9% = 36.000
Ipotecaria	2% = 8.000	50
Catastale	1% = 4.000	50
Totale	44.000	36.100
Diff. %	-17,9%	

TERRENO EDIFICABILE

- Valore imponibile **400.000 euro**
- Venditore impresa (atto imponibile a Iva)

	Oggi	1° gen. 2014
Iva	21% = 84.000	21% = 84.000
Registro	168	200
Ipotecaria	168	200
Catastale	168	200
Totale	84.504	84.600
Diff. %	+0,11%	

TERRENO AGRICOLO

- Valore imponibile **200.000 euro**
- Venditore qualsiasi

	Oggi	1° gen. 2014
Registro	15% = 30.000	9% = 18.000
Ipotecaria	2% = 4.000	50
Catastale	1% = 2.000	50
Totale	36.000	18.100
Diff. %	-49,7%	

EDIFICIO STORICO ARTISTICO (non prima casa)

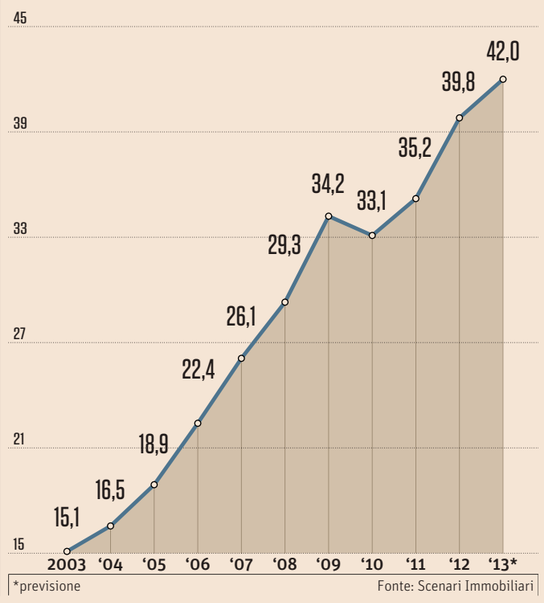
- Valore imponibile **500.000 euro**
- Venditore privato

	Oggi	1° gen. 2014
Registro	3% = 15.000	9% = 45.000
Ipotecaria	2% = 10.000	50
Catastale	1% = 5.000	50
Totale	30.000	45.100
Diff. %	+50,3%	

Nota: * L'aliquota è del 10% se il negozio è compreso in un fabbricato con caratteristiche "Tupini"

Il boom degli acquisti all'estero

Numero unità immobiliari acquistate, dati in migliaia



*previsione — Fonte: Scenari Immobiliari

Cambierà la distribuzione ma il conto rimarrà a 50 miliardi

A chi conviene il valzer delle imposte

Gianni Trovati
MILANO

Sul palcoscenico del Fisco immobiliare gli attori sono tanti, e sempre in vorticoso movimento. I prossimi mesi, tra legge di stabilità e, se il Governo continuerà a marciare sulla propria strada, riforma del Catasto, non sfuggiranno a questa regola, ma il senso della trama è già certo: con l'abolizione dell'Imu sull'abitazione principale, sempre che venga completata (e senza cercare le coperture nello stesso recinto delle tasse sulla casa), Erario e Comuni chiederanno nel 2013 al mattone, Tares compresa, circa 50 miliardi di euro, contro i 39 miliardi scritti nel consuntivo 2011, ultimo anno dell'Ici, e il 2014 non si sposterà da questi livelli.

Per alleggerire il conto complessivo non ci sono risorse, come è stato ripetuto da tutti, ma per cambiarne la distribuzione la fantasia non manca, e molti indizi permettono di indovinare chi è destinato a divertirsi e chi invece ad angosciarsi osservando il gran caleidoscopio delle tasse sul mattone.

Abitazione principale

Chi è proprietario della sola casa in cui abita è al momento il vincitore nel gioco delle eterne riforme (sempre che il sindaco del suo Comune non gli assesti un aumento dell'addizionale in grado di mangiarsi il risparmio Imu, ma questa è un'altra storia). L'imposta sulla sua casa, che gli costava più o meno quanto l'Ici fino al 2007, è sul viale del tramonto, e nessuna delle tante proposte di copertura per la sua scomparsa (a ottobre bisogna trovare 2,4 miliardi) ha pensato finora di esercitarsi sullo stesso immobile. Il guadagno, insomma, è netto, e potrebbe essere duraturo.

La service tax, di cui si prevede il debutto nel 2014 è ancora tutta da scrivere, quindi è presto per avventurarsi in calcoli e confronti. Sembra ovvio, però, che una tassa locale chiamata a far pagare i servizi locali non possa ignorare i residenti, che ne sono i primi utilizzatori. Se, come sembra dai progetti iniziali, i 4 miliardi cancellati sull'Imu andranno recuperati con questa imposta, una parte del carico finirà anche sull'abitazione principale. Una parte, però, molto più leggera dell'Imu, perché il suo peso sarà redistribuito su tutti gli immobili: inquilini compresi, anche se in quota minore, secondo le prime, incerte indicazioni (del resto anche quest'anno gli inquilini sono chiamati a pagare il servizio rifiuti, come sempre, e la Tares per i «servizi indivisibili», da 30 centesimi al metro quadrato).

FUTURO PROSSIMO

Buone prospettive per l'abitazione principale ma sugli altri immobili pesano le incognite di service tax e cedolare

Seconde case

La stessa service tax rende invece in perdita il conto per chi ha investito in seconde case. Per loro, la service tax si aggiungerà alle imposte pagate quest'anno, e le parti ancora da scrivere nella vicenda delle tasse sul mattone potranno aggiungere qualche tassello ulteriore. L'idea di far risorgere l'Irpef sulle case sfitte, per esempio, era già spuntata nel decreto che ha cancellato la prima rata Imu sull'abitazione principale, e nulla garantisce che l'ipotesi non torni in campo fra poche settimane, quando bisognerà abolire anche il saldo.

Affitti

L'unica buona notizia, fuori dalle mura dell'abitazione, arriva per i pochi proprietari che nelle grandi città hanno resistito ai colpi fiscali degli ultimi anni, e hanno mantenuto gli affitti a canone concordato per i propri inquilini scegliendo la cedolare secca: l'aliquota della loro tassa piatta è scesa dal 19% al 15%, con una norma dell'ultimo decreto-Imu che può già alleggerire gli acconti in corso di pagamento. Quando il canone è di mercato, come accade in circa il 90% dei casi, non ci sono sconti in vista, anzi: la cedolare secca al 21% ha fallito l'obiettivo per la quale era nata, cioè l'emersione degli affitti in nero, e di conseguenza nel cantiere aperto dalla riforma e dalla delega fiscale, è già stata ventilata l'ipotesi di una sua abolizione, che riporterebbe i canoni sotto l'azione dell'Irpef: in questo caso, quindi, la tassazione effettiva a carico del proprietario dipenderebbe dall'aliquota marginale.

All'estero

Gli sviluppi indotti dal debutto dell'Imu nel Fisco immobiliare non si sono fermati ai confini italiani, ma hanno rivolto la propria attenzione anche agli immobili posseduti all'estero da contribuenti del nostro Paese. Per l'Ivie, l'imposta sul valore degli immobili all'estero, il 2013 è stato il primo anno a regime, dopo i consueti inciampi applicativi del debutto, e non sembrano in vista nuovi interventi. L'Ivie è un fattore importante quando si sceglie una casa all'estero per investimento: in generale non si sovrappone alle patrimoniali locali, che vengono scontate, ma questo per esempio non avviene con la Council tax inglese, considerata tassa sui servizi e non sul patrimonio. Se si esce dallo Spazio economico europeo (See), poi, la base imponibile non è il valore catastale, ma quello di acquisto, in genere più alto.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA