

Vendita immobiliare e tasse: tutto su imposta registro, Iva e bollo.

Che cosa cambia da quest'anno per la tassazione degli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari? Lo spiega l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 2/E.



Le **modifiche alla tassazione** applicabile ai fini dell'**imposta di registro, ipotecaria e catastale, agli atti di trasferimento o di costituzione a titolo oneroso di diritti reali immobiliari**, come la **compravendita immobiliare**, sono argomento della circolare esplicativa dell'Agenzia delle entrate, la n. 2/E del 21 febbraio 2014. La circolare ricorda come la legge di stabilità 2014 abbia introdotto, a decorrere dal 1° gennaio 2014, rilevanti novità nel regime impositivo applicabile, ai fini delle imposte indirette, agli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari. È stato riformulato infatti l'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR che individua le aliquote di imposta applicabili per gli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento.

Imposta registro

Attualmente per effetto di tali modifiche sono previste tre aliquote per l'imposta di registro per gli atti di trasferimento di diritto reale immobiliare. Tali aliquote sono nella misura rispettivamente del:

- 9% per gli 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 i trasferimenti coattivi

- 2% per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bi
- 12% per i trasferimenti che hanno per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale

Precisa l’Agenzia che in relazione a tali trasferimenti, per i quali trova applicazione l’imposta proporzionale di registro del 2, del 9 e del 12%, l’imposta dovuta non può essere inferiore a 1.000 euro. Inoltre tali atti e tutte le formalità direttamente 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 e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro. L’Agenzia, al fine di spiegare meglio la nuova tassazione, riporta una *tabella* che sintetizza **la tassazione applicabile ai trasferimenti di fabbricati abitativi**, sulla base della normativa in vigore fino al 31 dicembre 2013 e di quella applicabile a partire dal 1° gennaio 2014 (vedi sotto).

Tabella “cessione fabbricati abitativi”

Cedente	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale	
		Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013
Privato Fuori dal campo Iva	Prima casa	2%	3%	50	168	50	168
	Altro	9%	7%	50	2%	50	1%

La nuova disciplina che prevede l’applicazione dell’imposta di registro almeno nella misura minima di euro 1.000, nell’applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nella misura di euro 50 ciascuna e nell’assorbimento dell’imposta di bollo, dei tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie, trova applicazione anche per gli atti immobiliari soggetti ad Iva, in regime di esenzione, per i quali l’imposta di registro si applica in misura proporzionale, così come previsto all’articolo 40 del TUR, il quale prevede un principio di alternatività IVA/Registro, secondo cui per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi, soggetti all’Imposta sul valore aggiunto, l’imposta di registro si applica in misura fissa.

IVA

La circolare dell’Agenzia si sofferma anche **ad analizzare la nuova tassazione in tema di IVA gravante sul settore immobiliare che ha introdotto un generalizzato regime di esenzione dall’imposta sul valore aggiunto**, con alcune eccezioni, per i trasferimenti di fabbricati. La disciplina attuale prevede infatti che i trasferimenti di fabbricati sono **soggetti a imposta di registro nella misura proporzionale del 9 o del 2%**, e **queste aliquote trovano applicazione anche con riferimento alle ipotesi di cessioni di immobili esenti da IVA**. Anche in questi casi inoltre si prevede che l’imposta non possa essere inferiore a 1000 euro. Analogamente,

le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa ciascuna di 50 euro. Nella sua circolare, l'Agenzia riporta anche una tabella che sintetizza la tassazione applicabile ai trasferimenti di fabbricati abitativi, esenti da Iva, sulla base della normativa in vigore fino al 31 dicembre 2013 e di quella applicabile a partire dal 1° gennaio 2014 e che riportiamo di seguito.

Tabella “cessione di fabbricati abitativi esenti da iva”

Cedente	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale	
		Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013
Soggetto IVA Cessioni esenti ex art. 10, comma 1, n. 8- bis, del DPR n. 633 del 1972							
	'prima casa'	2%	3%	50	168	50	168
	Altro	9%	7%	50	2%	50	1%

Bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie

L'Agenzia ricorda anche che a partire dal 1° gennaio 2014 si prevede l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie per gli atti per i quali trova applicazione l'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR. Analoga misura di favore è prevista per tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti ai predetti atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali immobiliari di godimento, posti in essere per effettuare i relativi adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari. In relazione a tali atti trova comunque applicazione l'imposta di registro, ove dovuta. Con particolare riferimento alle imposte ipotecaria e catastale, si precisa, che la misura fissa di euro 50 è applicabile solo in relazione agli atti assoggettati all'imposta di registro di cui all'articolo 1 della Tariffa, nonché in relazione agli atti e alle formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari.