

Lo sai che...

Imposta di registro sui trasferimenti di immobili

Lo sai che dall'1/1/2014 è cambiata la tassazione degli atti di trasferimento immobiliare?

Imposta di registro sui trasferimenti immobiliari			
Articolo 10 d.lgs. n. 23/2011, in vigore dall'1 gennaio 2014 - Art. 26 D.L. n. 104/2013 - Art. 1, co. 609, legge n. 147/2013			
Le nuove imposte sui trasferimenti di immobili	<p>Al posto delle molteplici aliquote previste fino al 31/12/2013 dalla Tariffa Parte 1 Articolo 1 D.P.R. n. 131/1986 (Atti soggetti a registrazione in termine fisso), dall'1/1/2014 le aliquote dell'imposta di registro applicabili agli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso (vedi riquadro successivo) sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2% in presenza dei requisiti per l'agevolazione prima casa; • 9% per atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento; • 12% per i trasferimenti di terreni e relative pertinenze a favore di soggetti diversi da coltivatori diretti o IAP iscritti alla relativa gestione assistenziale e previdenziale (art. 1, co. 609, legge di stabilità 2014). <p>L'imposta non può comunque essere inferiore a 1.000 euro. Per gli atti soggetti alle 3 aliquote suddette:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sono abrogate le esenzioni e le agevolazioni previste ai fini dell'imposta di registro, anche da leggi speciali; • si applicano le imposte ipotecaria e catastale fisse nella misura di 50 euro ciascuna; tali atti sono, inoltre esenti da imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie. <p>Per atti diversi da quelli soggetti alle 3 aliquote dell'imposta di registro suddette (es. trasferimento immobili a titolo gratuito), l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, stabilito in misura fissa di 168 euro è elevato a 200 euro.</p>		
A quali atti si riferiscono le nuove aliquote	<p>Le nuove aliquote si applicano in relazione ai seguenti atti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere; • traslativi/costitutivi/di rinuncia di diritti reali immobiliari di godimento (uso, usufrutto, abitazione, superficie e servitù prediali); • provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità; • trasferimenti coattivi. 		
PRIMA CASA			
Quali abitazioni sono considerate "prima casa"	<p>Dal 1° gennaio 2014 sono cambiati anche i criteri di individuazione della "prima casa" per il cui trasferimento si può fruire dell'aliquota agevolata (2%) dell'imposta di registro. In particolare, in presenza degli altri requisiti richiesti, previsti dalla nota II bis) alla Tariffa Parte 1 Articolo 1 D.P.R. 131/1986:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per i trasferimenti di fabbricati soggetti all'imposta di registro non è più previsto il riferimento al D.M. 2 agosto 1969 e alle abitazioni "non di lusso"; vale solo la categoria catastale. L'agevolazione riguarda le "case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9"; • per i trasferimenti di fabbricati soggetti a Iva, invece, si continua a far riferimento alle abitazioni "non di lusso" di cui al D.M. 2 agosto 1969. 		
Abitazioni a cui si applica l'imposta di registro con aliquota agevolata "prima casa"	1° casa acquistata da privato (o da impresa costruttrice o ristrutturatrice dopo 4 anni da ultimazione lavori)	A/2 - Abitazioni di tipo civile A/3 - Abitazioni di tipo economico A/4 - Abitazioni di tipo popolare A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare A/6 - Abitazioni di tipo rurale A/7 - Abitazioni in villini A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Tassazione <ul style="list-style-type: none"> • registro 2% (min 1.000 euro) • ipotecaria 50 euro • catastale 50 euro • bollo esente
Abitazioni a cui si applica l'Iva (no cessioni esenti) con aliquota agevolata	1° casa acquistata da impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 4 anni da ultimazione lavori	Abitazioni "non di lusso" di cui al D.M. 2 agosto 1969. Tra gli altri requisiti previsti dal predetto decreto, l'abitazione non deve avere superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale).	Tassazione <ul style="list-style-type: none"> • Iva 4% • registro 200 euro • ipotecaria 200 euro • catastale 200 euro • bollo 230 euro
Pertinenze	<p>Le agevolazioni riguardano anche l'acquisto di pertinenze (max 1, anche con atto separato, per ognuna delle seguenti categorie catastali), la cui elencazione è tassativa: C/2, cantina o soffitta - C/6, box o posto auto - C/7, tettoia chiusa o aperta. La pertinenza non deve necessariamente essere ubicata nell'edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale; è sufficiente che sia in prossimità dell'abitazione principale.</p>		