

DL 104/2013: Novità sull'imposta di registro dal 2014

16 Settembre 2013

Dal 1° gennaio 2014 la misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale passa da 168 a 200 euro.

Questa una delle misure fiscali contenute nel **Decreto Legge 12 settembre 2013, n. 104**, recante *"Misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca"*, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 214 del 12 settembre 2013 ed in vigore dalla medesima data.

In particolare, l'art. 26 del D.L. 104/2013, per garantire la copertura finanziaria delle maggiori spese in materia di istruzione contenute dal provvedimento, dispone che, **dal 1° gennaio 2014**, gli importi delle **imposte di registro, ipotecaria e catastale** previste in misura fissa di 168 euro saranno **elevate a 200 euro**.

Inoltre, il D.L. 104/2013, interviene, nuovamente, sulla riforma della tassazione degli atti immobiliari, già disposta dall'art. 10 del D.Lgs. 23/2011 (cd. decreto sul *"Federalismo fiscale"*) che, insieme alla suddette modifiche, entrerà sempre in vigore dal 1° gennaio 2014.

In particolare, a decorrere dal 1° gennaio 2014, il D.Lgs. 23/2011 prevedeva, per l'imposta di registro, l'introduzione di due sole aliquote (2% acquisto "prima casa" e 9% in tutti gli altri casi) e l'esenzione dall'imposta di bollo e dalle imposte Ipotecarie e Catastali, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

A tal riguardo, il D.L. 104/2013, nel mantenere le suddette aliquote del registro, ripristina l'imponibilità per le imposte **ipotecaria e catastale** nella **misura fissa di 50 euro** ciascuna (al posto dell'attuale misura proporzionale del 2% complessiva).

Confermata, altresì, la disposizione contenuta nel D.Lgs. 23/2011, sempre a decorrere dal 1° gennaio 2014, che abolisce tutte le esenzioni ed agevolazioni tributarie attualmente vigenti, anche se previste in leggi speciali.

Complessivamente, quindi, dal prossimo anno l'imposta di registro[1] si applicherà in misura pari al:

- **9%** per gli **atti a titolo oneroso** relativi ad **immobili** di qualsiasi specie (residenziali e non), aventi ad oggetto il **trasferimento della proprietà, ovvero** degli **altri diritti reali** di godimento, ivi compresa la costituzione e la rinuncia agli stessi, nonché per gli atti di espropriazione per pubblica utilità e per i trasferimenti coattivi;

In pratica, la nuova aliquota sostituirà quella oggi applicabile in caso di acquisto della seconda casa e di immobili non abitativi (pari al 7%), e per il trasferimento delle aree (pari all'8%).

- **2%** in caso di **acquisto** della **"prima casa"**, per tale intendendosi l'abitazione per la quale ricorrano, in capo all'acquirente, le condizioni di cui alla nota II-bis dell'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 (tale aliquota sostituirà, quindi, quella attualmente vigente, pari al 3%).

Da evidenziare che la possibilità di fruire di tale aliquota ridotta è comunque esclusa in caso di acquisto di abitazioni *"di lusso"*, intendendosi per tali quelle accatastate nelle categorie A/1 (abitazione di tipo signorile), A/8 (abitazione in villa) e A/9 (castello o palazzo di pregio artistico e storico).

In entrambe le suddette ipotesi, inoltre, le imposte **ipotecaria e catastale** si applicheranno nella **misura fissa di 50 euro** ciascuna.

In merito, l'ANCE ha evidenziato, nelle competenti sedi, che **la nuova disciplina dell'imposta di Registro** aumenterà la già presente sperequazione fiscale tra l'acquisto di immobili dai privati (che con le nuove aliquote del Registro potrà arrivare al massimo al 9%), e quello effettuato dalle imprese (per gli immobili strumentali, il prelievo complessivo è addirittura pari al 25%, considerando l'IVA con aliquota ordinaria del 21% e le imposte ipotecarie e catastali pari al 4%).

In tal senso, appare auspicabile pervenire ad un'equiparazione del prelievo tra le due operazioni, che

renda indifferente per l'acquirente acquistare da un'impresa piuttosto che da privati.

Inoltre, l'ANCE esprime forti perplessità e preoccupazioni per gli effetti sul mercato che, a partire dal 2014, verranno prodotti dall'abolizione di tutte le agevolazioni fiscali attualmente previste per i trasferimenti immobiliari. Proprio a tale riguardo, occorre tra l'altro rilevare l'incongruenza e la contraddizione tra l'abrogazione prevista dal D.Lgs. 23/2011 e le misure recentemente approvate dal Governo che, con il DL 102/2013, ha prorogato ad 11 anni il termine per il completamento dell'intervento edilizio, ai fini dell'applicazione del regime fiscale agevolato per i trasferimenti di aree e fabbricati finalizzati all'attuazione di programmi di edilizia residenziale[2].

In tale prospettiva ed in vista dell'emanazione del Disegno di Legge di Stabilità per il 2014 e dei provvedimenti di accompagnamento che potrebbero intervenire in materia, appare necessario un complessivo ripensamento sulla questione, nell'ottica di:

- confermare, anche dal 2014, le agevolazioni fiscali per i trasferimenti di immobili finalizzati all'attuazione dei piani urbanistici;
- introdurre un meccanismo di compensazione in grado di contrastare la disparità di trattamento tra le compravendite soggette ad IVA e quelle soggette alla "revisionata" imposta di registro.

[1] Con le nuove aliquote, l'imposta di registro non potrà comunque essere inferiore a 1.000 euro.

[2] [Cfr. ANCE **"Fiscalità immobiliare: D.L. 102/2013-Pubblicazione in G.U."** - ID n. 12770 del 3 settembre 2013.](#)

12948-DL 12 settembre 2013 n. 104_ALL 1.pdf[Apri](#)

12948-la nuova disciplina dell'imposta di Registro.pdf[Apri](#)