Legge di conversione del D.L. 104/2013 – Novità sull'imposta di registro dal 2014

12 Novembre 2013
Sulla *Gazzetta Ufficiale* n.264 dell'11 novembre 2013 è stata pubblicata la **Legge 8 novembre 2013, n.128**, di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 12 settembre 2013, n.104, recante "*Misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca*".

Viene, così, confermato, dal 1° gennaio 2014, l'aumento a 200 euro della misura fissa per le imposte di registro, ipotecaria e catastale[1].

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

Inoltre, il Provvedimento 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 alle suddette modifiche, entrerà sempre in vigore dal 1° gennaio 2014.

Si ricorda, infatti, che, 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[2] 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%).

Si sottolinea in proposito che, a decorrere dal 1° gennaio 2014, la possibilità di fruire di tale aliquota

ridotta è ammessa, ricorrendone tutti i requisiti soggettivi, per l'acquisto di tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale accatastale nel Gruppo A, ad eccezione delle abitazioni cd. "*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).

Viene, quindi, modificata solo ai fini dell'imposta di Registro la definizione di "abitazione di lusso", che, invece, ai fini dell'IVA, permane fondata ai sensi del D.M. 2 agosto 1969.

Ciò crea una discrasia normativa, in evidente contrasto con le esigenze di semplificazione ed uniformità di trattamento della fattispecie.
In entrambe le suddette ipotesi (sia che si applichi l'aliquota ordinaria del 9% sia che si applichi l'aliquota ridotta del 2%), in ogni caso, le imposte **ipotecaria e catastale** si applicheranno nella **misura fissa di 50 euro** ciascuna (*cfr*. **Allegato 2**).

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 la proroga ad 11 anni del termine per il completamento dell'intervento edilizio, ai fini dell'applicazione del regime fiscale agevolato[3] per i trasferimenti di aree e fabbricati finalizzati all'attuazione di programmi di edilizia residenziale, contenuta nell'art.6, co.6, del D.L. 102/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 124/2013 (cd. "*Decreto per la casa*")[4].

Si evidenzia, inoltre, che tra i regimi agevolativi che verranno meno dall'entrata in vigore della "Riforma del Registro" rientra anche l'applicazione dell'imposta di Registro in misura fissa per la cessione a favore dei Comuni di aree o opere di urbanizzazione realizzate a scomputo del contributo di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazioni.

In proposito, si ricorda che l'art. 51 della legge 342/2000 stabilisce "l'*irrilevanza*" ai fini IVA di tali cessioni, che scontano quindi solo l'applicazione dell'imposta di Registro in misura fissa pari a 168 euro, fino al 31 dicembre 2013, ai sensi dell'art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, tenuto conto che si tratta di trasferimenti a titolo oneroso "*a favore dello Stato, ovvero a favore di enti pubblici territoriali o consorzi costituiti esclusivamente fra gli stessi ovvero a favore di comunità montane*".

Tali cessioni, quindi, dal 1° gennaio 2014, rientreranno nell'aliquota ordinaria del 9%, alla luce del fatto che la nuova formulazione della Tariffa non prevede alcuna deroga per particolari fattispecie come questa.

Pertanto, si riproporranno le stesse problematiche che l'introduzione del citato art.51 ha inteso superare, ovvero la disparità di trattamento tra il pagamento in denaro dell'onere concessorio e

l'assolvimento dello stesso mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte delle imprese di costruzione che beneficiano del titolo urbanistico, che sconterà un pesante aggravio dei costi fiscali a carico del Comune acquirente, che vedrà accentuarsi il problema del reperimento delle risorse per la realizzazione di tali opere.

Inoltre, l'**ANCE** è già **intervenuta** anche nell'ambito dell'esame del Disegno di Legge di Stabilità 2014 (n.1120/S), al fine di:

– **confermare, anche dal 2014, le agevolazioni fiscali per i trasferimenti di immobili finalizzati all'attuazione dei piani urbanistici, in deroga alle previsioni del citato D.Lgs. 23/2011**.

– **chiarire che le medesime agevolazioni sono applicabili a prescindere dal requisito soggettivo, ossia da chi realizza la costruzione dell'immobile, con l'unica condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area e il completamento dell'intervento avvenga entro 11 anni dal trasferimento del bene.**

---

[1] *Cfr. ANCE "DL 104/2013: Novità sull'imposta di registro dal 2014" – ID n.12948 del 16 settembre 2013.*

[2] Con le nuove aliquote, l'imposta di registro non potrà comunque essere inferiore a 1.000 euro (*cfr*. art.10 del D.Lgs. 104/2013).

[3] Come noto, per i trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, comunque denominati è riconosciuta l'applicabilità dell'imposta di registro all'1% e delle imposte ipo-catastali al 4% (per un prelievo complessivo pari al 5% – *cfr*. l'art.1, ultimo periodo, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, introdotto dall'art.1, co.25, della legge 244/2007, l'art.10 e l'art.1-*bis* della Tariffa, allegata al D.Lgs. 347/1990, introdotto dall'art.1, comma 26, della legge 244/2007).

[4] *Cfr. ANCE "Eliminazione dell'IMU sul "magazzino" – Legge 124/2013 di conversione del D.L. 102/2013" – ID n. 13563 del 31 ottobre 2013.*

13682-Allegato 2.pdfApri

13682-Legge 8 novembre 2013, n.128.pdfApri