



di Luciano Boanini

26 febbraio 2014

## LE NUOVE IMPOSTE DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

\*\*\*



In un precedente intervento parlavamo dell'effetto sulle imposte di trasferimento delle norme di cui all'art.10 del D.Lgs. 23/2011 (legge sul Federalismo fiscale), poi in effetti si sono state le modifiche di cui all'art.26 del D.L. 104/2013 convertito con modifiche nella Legge n. 128/2013 e quindi oggi possiamo vedere in dettaglio tutte le novità.

Dobbiamo premettere che l'articolo 10, comma 4 del D.Lgs. 23/2010, stabiliva in relazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali sui beni immobili "sono soppresse tutte le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali". Quindi con la suddetta norma sarebbero saltate tutte le agevolazioni previste per il mondo agricolo dall'agevolazione per la piccola proprietà contadina alle norme sul compendio unico fino alle agevolazioni sulle imposte in caso di separazione tra i coniugi o di divisioni patrimoniali.

Per fortuna, il legislatore nella successiva norma del 2013 ha modificato le regole iniziali e sono state in parte ripristinate alcune agevolazioni in particolare per il mondo agricolo vogliamo ricordare il trasferimento di terreni a favore di coltivatori diretti, imprenditori agricoli e società agricole, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo agroalimentare (ISMEA) che rimane soggetto alla sola imposta catastale dell'1% con le imposte di registro e ipotecarie fisse. Peraltro è stata confermata anche la riduzione della tariffa dei notaio per i suddetti atti alla metà.

Quindi in caso di trasferimento di prima casa l'imposta di registro passa al 2% con un minimo di € 1000 le imposte catastali e ipotecaria diminuiscono a € 50 cad.

#### IMPOSTA TRASFERIMENTO FABBRICATI E PERTINENZE CON AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

Sostanzialmente per la prima casa nel caso cessione Iva (non cambia l'aliquota del 4%) cambiano solo le imposte fisse che passano da € 168 e € 200 mentre nella cessione non Iva la percentuale del registro diminuisce al 2% ma aumenta il minimo dell'imposta che passa da € 168 a € 1.000. Fisse le ipotecarie e catastali in € 50 cadauna. Invariate le regole e i presupposti della prima casa.

#### IMPOSTA TRASFERIMENTO FABBRICATI NON PRIMA CASA

Sostanzialmente per la cessione di fabbricati non prima casa, nel caso cessione Iva (non cambia l'aliquota del 10%), cambiano solo le imposte fisse che passano da € 168 e € 200 mentre nella cessione non Iva la percentuale del registro passa al 9% aumentando il minimo dell'imposta che passa da € 168 a € 1.000. Fisse invece le ipotecarie e catastali in € 50 cad.

#### IMPOSTE DI TRASFERIMENTO DI TERRENI AGRICOLI

Sui terreni agricoli la nota positiva è che le imposte ordinarie diminuiscono sensibilmente passando dal 18% (15% registro 2% ipotecaria 1% catastale) al 12% di registro più catastali e ipotecarie a tassa fissa di € 50 cad.. Il legislatore è intervenuto ripristinando le agevolazioni previste per la cessione a favore di coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali e società agricole consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro e ipotecaria fissa di € 200 e la catastale dell'1%.

#### IMPOSTE DI TRASFERIMENTO DI TERRENI NON AGRICOLI

I terreni non agricoli e cioè i terreni suscettibili di edificazione in riferimento alle normative dello strumento urbanistico vigente sono soggetti, qualora ceduti da soggetti non Iva, o all'imposta di registro nella misura del 9% qualora facciamo parte di piani particolareggiati di edilizia residenziale (prima era del 1%) o del 12% negli altri casi. Altre misure non trattate in questa tabella sono previste per gli apporti a fondi immobiliari.