



**Informativa per la clientela di studio**

**OGGETTO: Le nuove imposte sui trasferimenti immobiliari**

Gentile Cliente,

con la presente circolare intendiamo informare i nostri clienti che dal **1° Gennaio 2014** è entrata in vigore **la nuova disciplina sui trasferimenti immobiliari**, che ridisegna l'applicazione delle **imposte** sulle compravendite immobiliari.

La riforma colpisce **non** solo le compravendite immobiliari, ma anche gli atti di **accettazione e rinuncia di eredità, la procura, le convenzioni matrimoniali** (quali la separazione dei beni e il fondo patrimoniale), **le convenzioni urbanistiche, gli atti d'obbligo unilaterale, tutti gli atti societari per i quali vi è l'obbligo della registrazione con l'imposta fissa** (conferimenti diversi dai beni immobili, gli atti modificativi dei patti sociali, le trasformazioni, le fusioni, le scissioni, ecc).

**Le nuove aliquote dell'imposta di registro**

Dal confronto tra la vecchia normativa e quella nuova, si nota che:

- viene ridotta l'aliquota sui trasferimenti relativi alla "prima casa", **che passa dal 3% al 2%**;
- viene introdotta una nuova **aliquota del 12%** per i trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze, a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale;
- per TUTTE le altre tipologie di immobili e terreni per i quali erano previste varie aliquote fino al 31.12.2013, ora è introdotta l'aliquota unica del 9%.

**Tabella n. 1 – Le nuove aliquote dell'imposta di registro post Legge di Stabilità 2014**

<b>LE NUOVE ALIQUOTE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO</b>	
<b>2%</b>	Trasferimenti immobiliari con requisiti "prima casa"
<b>9%</b>	Tutti gli altri trasferimenti di immobili
<b>12%</b>	Trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli IAP

Ovviamente si fa riferimento a tutti gli atti che scontano l'imposta di registro in misura proporzionale in virtù dell'applicazione del **principio di alternatività IVA/registo**.

Inoltre viene istituito l'importo minimo dell'imposta di registro che non potrà MAI essere inferiore a mille euro.



## Agevolazioni prima casa

Si ricorda che per l'applicazione dell'aliquota agevolata del **2%** (acquisto prima casa), devono verificarsi le condizioni riportate nella seguente tabella:

**Tabella n. 2 – Le condizioni per l'aliquota del 2% - acquisto prima casa**

1.	Non deve trattarsi di <b>immobili di lusso</b> , ovvero <u>unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9 a prescindere dalle loro caratteristiche.</u>
2.	L'acquirente deve lavorare o risiedere (o andare a risiedere entro 18 mesi dal rogito) nel Comune dove è situato l'edificio oggetto di acquisto agevolato.
3.	L'acquirente non deve essere titolare di un'altra abitazione nello stesso Comune dove si trova l'abitazione oggetto di acquisto agevolato.
4.	L'acquirente non deve essere titolare di un'altra abitazione, ovunque ubicata, che sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa.
5.	L'agevolazione è subordinata al fatto che la casa acquistata con il beneficio fiscale non sia ceduta per almeno un quinquennio oppure che, se ceduta prima del decorso del quinquennio, entro un anno sia acquistata un'altra prima casa.

Si ricorda infine che qualora l'acquisto dell'immobile prima casa venga effettuato con un mutuo ipotecario per poter usufruire delle detrazioni fiscali sugli interessi passivi corrisposti per tale mutuo, la residenza va trasferita NELL'IMMOBILE entro 12 mesi dal rogito notarile; qualora il mutuo venga contratto per la COSTRUZIONE della prima casa la residenza va trasferita entro 6 mesi dal termine dei lavori.

## Nuove aliquote ipocatastali

La nuova disposizione, efficace dal 1° Gennaio 2014, prevede che:

- in tutti i casi in cui trovi applicazione l'imposta di registro in misura proporzionale con le nuove aliquote, cessano di essere dovute l'imposta di bollo e le tasse ipotecarie per la trascrizione nei pubblici registri immobiliari;
- nei casi in cui nei trasferimenti immobiliari si applichino le nuove aliquote dell'imposta di registro del 9%, del 2% o del 12%, **trovano applicazione le imposte ipotecarie e catastali nella misura di euro 50.**

Inoltre è previsto prevede l'aumento ad euro 200,00 della misura fissa dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale per tutti gli atti **che al 31.12.2013 scontavano imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 168.**

Tale misura non riguarda solo i trasferimenti immobiliari, ma si estende anche a tutti gli atti che, al 31.12.2013, scontavano le imposte fisse nella misura anzidetta.



# STUDIO ZETA

S.a.s.

SERVIZI FISCALI E AMMINISTRATIVI  
ELABORAZIONI SOLUZIONI AZIENDALI

## NOVITÀ

Abolizione imposta di bollo e tasse ipotecarie per la trascrizione nei registri immobiliari

Imposte ipocatastali fisse di euro 50, quando si applicano le nuove aliquote imposta di registro (2%, 9% e 12%)

Sale ad euro 200 la misura fissa dell'imposta di registro ed ipocatastale per tutti gli atti che pagavano l'imposta fissa di euro 168.

www.studio-zeta.net



## Riepilogo

Efficacia	1° Gennaio 2014
Nuove aliquote imposta di registro	<b>9%</b> , per 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, ai provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e ai trasferimenti coattivi.
	<b>2%</b> , quando il trasferimento ha per oggetto abitazione con i requisiti "PRIMA CASA" ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9.
	<b>12%</b> , nel caso di trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP).
Importo minimo imposta di registro	<b>1.000 euro</b>
Esenzione	In tutti i casi di applicazione delle nuove aliquote dell'imposta di registro ( <b>2%, 9%, 12%</b> ), gli atti di trasferimento saranno esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.
Imposte ipotecarie e catastali	In caso di imposta di registro proporzionale nella misura del 2%, del 9% o del 12%, le imposte ipotecarie e catastali saranno fisse nella misura di euro 50.
Importo fisso imposta di registro, ipotecaria e catastale	<b>Da euro 168 ad euro 200</b> , per tutti gli atti che scontavano imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 168 al 31.12.2013.

**Distinti saluti**

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle eventuali novità.*