D.L 104 del 12 settembre 2013 “Misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca”

20 Settembre 2013

Con il **decreto legge 104** del 12 settembre scorso “Misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca” sono state inserite, pur essendo estranee all’oggetto del provvedimento, **disposizioni in materia di imposta di registro e di trasferimenti immobiliari**.

Il decreto legge prevede che dal primo gennaio 2014 le **imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale**, precedentemente stabilite nella misura di 168 euro, vengano **elevate a 200 euro.**

Sempre dal primo gennaio 2014 entra in vigore la riforma delle norme relative alla tassazione dei trasferimenti immobiliari, già prevista dall’art. 10 del Decreto Legislativo 23/2011 sul federalismo fiscale.

Il decreto legge 104/2013, confermando le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 23/2011, oltre ad **eliminare, con decorrenza primo gennaio 2014, tutte le esenzioni ed agevolazioni tributarie attualmente vigenti, anche se previste in leggi speciali**, prevede **l’abolizione delle numerose aliquote dell’imposta di registro** già previste dal testo unico dell’imposta di registro (DPR 131/1986) e **la loro sostituzione con due sole aliquote**.

Pertanto dal primo gennaio 2014 per le transazioni immobiliari in genere (terreni e fabbricati) sono previste ai fini dell’imposta di registro solo le seguenti fattispecie e le relative aliquote:

1. **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, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi: **9% (con un minimo di 1.000 euro)**
2. Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni **“prima casa”: 2% (con un minimo di 1.000 euro).**

Gli atti indicati e tutti gli atti e le formalità per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall’imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti **all’imposta ipotecaria nella misura fissa di 50 euro e all’imposta catastale nella misura fissa di 50 euro** (il Decreto Legislativo 23/2011 prevedeva invece l’esenzione sia dall’imposta ipotecaria che dall’imposta catastale).

Le nuove disposizioni si applicano anche ai conferimenti di beni immobili in sede di costituzione od aumento di capitale di società di qualsiasi tipo con l’eccezione dei conferimenti di fabbricati destinati specificatamente all’esercizio di attività commerciali non suscettibili ad altra destinazione senza radicali trasformazioni e delle aree destinate alla costruzione di tali fabbricati.

Per questi conferimenti si applica ancora l’imposta di registro nella misura del 4% e le imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale. In proposito, l’ANCE ha espresso preoccupazione per gli effetti sul mercato derivanti dall’abolizione delle aliquote agevolate, rilevando l’incongruenza con le misure recentemente approvate dal Governo che, con il decreto legge 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.

Più in generale, l’ANCE ha evidenziato che la nuova disciplina dell’imposta di registro aumenterà **la sperequazione fiscale tra l’acquisto di immobili dai privati** (che con le nuove aliquote 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 tale prospettiva ed in vista dell'emanazione del disegno di legge di Stabilità per il 2014 e dei relativi provvedimenti di accompagnamento, è necessario un complessivo ripensamento sulla questione per confermare, anche dal 2014, le agevolazioni fiscali per i trasferimenti di immobili finalizzati all'attuazione dei piani urbanistici e introdurre un meccanismo di compensazione in grado di contrastare la disparità di trattamento tra le compravendite soggette ad IVA e quelle soggette alla imposta di registro "revisionata".