Pubblicata la L.8/11/2013, n.128, di conversione con modificazioni, del D.L. 104/2013

15 Novembre 2013

Sulla Gazzetta Ufficiale dell'11 novembre scorso è stata pubblicata la legge 8 novembre 2013, n.128, di conversione, con modificazioni, del decreto legge 104/2013 "Misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca"

Per garantire la copertura finanziaria di maggiori spese in materia di istruzione, il provvedimento dispone che, **dal 1° gennaio 2014, gli importi delle imposte di registro, ipotecaria e catastale previste nella misura fissa di 168 euro verranno elevate a 200 euro.**

La legge interviene nuovamente sulla riforma della **tassazione degli atti immobiliari**, già disposta dal decreto sul "Federalismo fiscale" che entrerà in vigore sempre dal 1° gennaio 2014.

A decorrere dal 1° gennaio 2014, il decreto sul "Federalismo fiscale" 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.

La legge 128/2013 mantiene le aliquote del registro così come indicate, abolendo tutte le esenzioni ed agevolazioni tributarie attualmente vigenti, anche se previste in leggi speciali, **ma 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).**

La possibilità di fruire dell'aliquota ridotta del 2% viene 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.

Quanto sopra crea una discrasia normativa, in evidente contrasto con le esigenze di semplificazione ed uniformità di trattamento della fattispecie.

In entrambe le ipotesi (sia che si applichi l'aliquota ordinaria del 9% sia che si applichi l'aliquota ridotta del 2%) 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%).

L'ANCE ha espresso inoltre forti perplessità 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.

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, 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, 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.