



Venerdì 21/02/2014

Nuova tassazione atti immobiliari. In una circolare tutte le regole operative

A cura di: *AteneoWeb S.r.l.*

Pronti i chiarimenti sulle novità fiscali relative al settore immobiliare.

Con la circolare n. 2/E di oggi, l'Agenzia delle Entrate, infatti, detta istruzioni a seguito della riforma dell'imposizione indiretta relativa agli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari. Le novità sono state introdotte dal Dlgs n. 23/2011, come modificato dal DI n. 104/2013 e dalla Legge di stabilità 2014 (Legge n. 147/2013), e si applicano dal 1° gennaio di quest'anno per gli atti pubblici formati o autenticati a partire dalla stessa data.

Registro a tre vie - A partire dal 1° gennaio 2014, per i trasferimenti di immobili fuori campo Iva entrano in scena tre sole aliquote dell'imposta di registro: 2% per la prima casa, 9% per tutti gli altri beni immobili, 12%, a determinate condizioni, per i terreni agricoli e relative pertinenze. L'imposta di registro dovuta non può essere in ogni caso inferiore a 1.000 euro. Inoltre, passa da 168 a 200 euro l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecarie e catastali previste in misura fissa per gli atti soggetti a Iva.

Tetto al 2% per la prima casa - Imposta di registro leggera per i trasferimenti di case di abitazione, in cui il cedente è un privato. Ciò a patto che non si tratti di abitazioni di tipo signorile (cat. A/1), abitazioni in ville (A/8), castelli e palazzi di eminente pregio artistico e storico (A/9). Per beneficiare del trattamento di favore, al momento della stipula dell'atto di trasferimento è sufficiente indicare la classificazione dell'immobile nelle categorie catastali da A/2 a A/7. Ciò a patto che siano comunque soddisfatte le altre condizioni richieste dal Testo unico delle disposizioni sull'imposta di registro (nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Tur). Le agevolazioni prima casa competono inoltre sia in caso di trasferimento di immobile in costruzione sia per l'acquisto contemporaneo di immobili contigui, destinati a costituire un'unica abitazione, o di un immobile contiguo ad altra abitazione acquistata con i benefici prima casa. Il documento di prassi si sofferma poi, anche con esempi di calcolo, sull'agevolazione prima casa in caso di successione e donazione e sul credito d'imposta riconosciuto per il riacquisto entro l'anno.

Conferimento di immobili ai soci e atti giudiziari, chiarimenti a tutto tondo - Il documento di prassi illustra infine gli effetti della riforma sugli atti societari con riguardo al conferimento di beni immobili e assegnazione ai soci: in relazione a questi atti, trovano applicazione le aliquote dell'imposta di registro del 9 o del 12%, per un importo minimo pari a 1.000 euro, e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna. Focus anche sugli atti giudiziari che comportano il trasferimento della proprietà di beni immobili e la costituzione o il trasferimento di diritti reali immobiliari di godimento.

Quando scattano le nuove misure - Le nuove misure si applicano dal 1° gennaio di quest'anno per gli atti pubblici formati o autenticati e per gli atti giudiziari pubblicati o emanati a partire dalla stessa data. Per



quanto riguarda invece le scritture private non autenticate occorre considerare la data di richiesta della registrazione.

[Clicca qui per il testo della Circolare.](#)

Â

Fonte: www.agenziaentrate.gov.it