

9 Ottobre 2013

## Trasferimenti immobiliari: acquisto “prima casa”

### Per acquisti da privati conveniente attendere il 2014

Le modifiche alle “imposte d’atto” frutto del disposto congiunto dell’art. 10, D.L. 23/2011 e del recentissimo D.L. istruzione, art. 26, D.L. 104/2013, pubblicato sulla G.U. 12.9.2013, n. 214, colpiscono in maniera significativa (ma favorevole) i trasferimenti immobiliari esclusi dal campo di applicazione dell’Iva. Ciò è dovuto in gran parte della diversa applicazione delle imposte ipotecarie e catastali, da proporzionali a fisse (nella misura di euro 50,00).

Tali misure saranno efficaci a partire dal 1° gennaio 2014.

Pertanto, è opportuno valutare se velocizzare alcune operazioni al fine di evitare imposte d’atto più elevate nel prossimo anno o, invece, posticipare le operazioni in attesa di fiscalità di maggior favore.

**Le modifiche normative** - L’art. 10, co. 1 e 2, D.L. 23/2011 introducono, con decorrenza 1° gennaio 2014, le seguenti modifiche:

- viene ridotta l’aliquota sui trasferimenti relativi alla “prima casa” che passa dal 3% al 2%;
- per le altre tipologie di immobili (fabbricati e relative pertinenze, immobili di interesse storico - artistico, terreni agricoli, ecc.) per i quali è attualmente prevista una differenziazione delle aliquote (tra l’1% e il 15%) ovvero l’applicazione dell’imposta in misura fissa (€ 168), **è introdotta l’aliquota unica del 9%.**

L’art. 26 del D.L. istruzione, D.L. 104/2013, prevede che nei casi in cui nei trasferimenti immobiliari trovino applicazione le nuove aliquote dell’imposta di registro del 9% e del 2% trovino applicazione le imposte ipotecarie e catastali nella misura di euro 50.

Inoltre, per tutti gli atti che scontano imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 168 al 31.12.2013 si prevede l'innalzamento della stessa ad euro 200. Tale misura non riguarda solo i trasferimenti immobiliari estendendosi anche agli atti societari che scontano le imposte fisse nella misura anzidetta.

Verifichiamo in termini concreti l'impatto di tali misure e il confronto con la tassazione attualmente in vigore.

**L'acquisto non "prima casa"** - Ipotizziamo un'operazione di compravendita immobiliare, di immobile ad uso abitativo non prima casa, posta in essere da un cedente privato per un valore di 100.000,00 euro.

Tale operazione sconterà fino al 31.12.2013 l'imposta di registro in misura proporzionale con un'aliquota del 7% oltreché imposte ipotecarie e catastali nella misura del 2% e dell'1%, per un tassazione complessiva che ammonterebbe ad euro 10.000,00. La stessa operazione sconterebbe, a partire dal 1° gennaio 2014, l'imposta di registro nella misura del 9%, oltreché imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00, per una tassazione complessiva che ammonterebbe ad euro 9.100,00.

**A partire dal 1° gennaio 2014 l'operazione risulterà maggiormente conveniente.**

L'aumento dell'imposta di registro dal 7% al 9% è più che compensata dalla trasformazione delle imposte ipotecarie e catastali da proporzionali a fisse.

**L'acquisto "prima casa"** - Ipotizziamo ora un'operazione di compravendita immobiliare, di immobile a uso abitativo "prima casa", posta in essere da un cedente privato per un valore di 100.000,00 euro. Tale operazione sconterà fino al 31.12.2013 l'imposta di registro in misura proporzionale con un'aliquota del 3% oltreché imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 168, per un tassazione complessiva che ammonterebbe ad euro 3.336,00. La stessa operazione sconterebbe, a partire dal 1° gennaio 2014, l'imposta di registro nella misura del 2%, oltreché imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00, per una tassazione complessiva che ammonterebbe a euro 2.100,00.

**A partire dal 1° gennaio 2014 l'operazione risulterà maggiormente conveniente grazie all'effetto combinato di due fattori:** la riduzione dell'imposta di registro dal 3% al 2% e, inoltre, per la riduzione delle ipotecarie e catastali in misura fissa da euro 168 a euro 50,00.

**Considerazioni** - In base all'analisi proposta, le modifiche apportate dal **D.L. 23/2011** e dal **D.L. 104/2013**, nel ridisegnare la tassazione dei trasferimenti immobiliari, produrranno degli effetti incentivanti per l'acquisto da privati, specie per gli acquisti prima casa, frutto sia della diversa applicazione delle imposte ipotecarie e catastali, da proporzionali a fisse (nella misura di euro 50,00), ma anche della riduzione dell'imposta di registro dal 3% al 2% sui trasferimenti relativi alla "prima

casa”.

**Autore: Redazione Fiscal Focus**

© 2011-2013 Informat srl. Tutti i diritti riservati. All rights reserved.

Via Alemanni 1 - 88040 Pianopoli (CZ) - P.IVA 03046150797

E-mail: [info@fiscal-focus.info](mailto:info@fiscal-focus.info)