

Roma, 27 dicembre 2013

Direzioni Regionali – Territorio
LORO SEDI

Uffici Provinciali – Territorio
Reparti Servizi di Pubblicità
Immobiliare
LORO SEDI

Prot. n. 2013/154532

Oggetto: Novità normative in materia di imposizione indiretta recate dall'art. 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come sostituito dall'art. 26 del decreto legge 12 settembre 2013, n. 104. Nuova misura dell'imposta ipotecaria fissa (comma 2 dell'art. 26 del d.l. n. 104 del 2013).

Novità normative in materia di imposizione indiretta.

L'art. 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'art. 26, comma 1, del decreto legge 12 settembre 2013, n. 104¹, introduce, a decorrere dal 1° gennaio 2014, rilevanti novità nel regime impositivo degli atti di trasferimento immobiliare.

In primo luogo, viene modificato il comma 1 dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico dell'imposta di registro, di seguito TUR).

In base alla nuova formulazione, gli *“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”*

¹ Convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128.

sono assoggettati all'aliquota del 9%. Tale aliquota è ridotta al 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 di cui alla nota II-bis)”*.²

Il comma 2 del citato articolo 10 dispone inoltre che *“Nei casi di cui al comma 1, l'imposta, comunque, non può essere inferiore a 1.000 euro.”*

Un peculiare rilievo assume, per i profili qui di interesse, il comma 3 del medesimo articolo 10, laddove prevede che *“Gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere 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 a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta.”*

La nuova normativa, che troverà applicazione agli atti stipulati dal 1° gennaio 2014, sarà compiutamente analizzata in un unico documento di prassi dell'Agenzia in corso di predisposizione.

Nuova misura dell'imposta ipotecaria fissa (comma 2 dell'art. 26 del d.l. n. 104 del 2013).

Il comma 2 dell'art. 26 del d.l. n. 104 del 2013 stabilisce che *“L'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 è elevato ad euro 200.”*

Il successivo comma 3 precisa che *“Le disposizioni del comma 2 hanno effetto dal 1° gennaio 2014 e, in particolare, hanno effetto ... omissis ... per le formalità di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione eseguite e per le domande di annotazione presentate (rectius depositate, n.d.r.) a decorrere dalla stessa data.”*

La formulazione della norma transitoria è analoga a quella dell'art. 7, comma 1, lettera a), punto 3, del D.L. 31 gennaio 2005, n. 7, in relazione alla quale sono state date istruzioni operative con la circolare n. 1 del 04.02.2005.

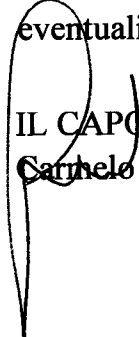
Le citate modifiche in materia di imposizione indiretta rendono più complessa l'attività di liquidazione dei tributi dovuti per l'esecuzione delle formalità ipotecarie e impongono ai Reparti Servizi di pubblicità immobiliare di prestare la massima attenzione nell'esame degli atti presentati, al fine di una

² Cfr nuova aliquota del 12% per il trasferimento dei terreni agricoli prevista nella legge di stabilità in corso di pubblicazione.

corretta determinazione delle somme dovute.

Particolare attenzione dovrà, anche, essere posta nel verificare che la liquidazione proposta dal sistema informatico sia corretta, non essendo possibile gestire automaticamente una pluralità di regimi tributari per uno stesso atto³.

Le Direzioni Regionali segnaleranno eventuali criticità rilevate dagli Uffici provinciali.



IL CAPO AREA
Carmelo Grimaldi

³ Un atto di compravendita, dal 1° gennaio 2014, potrà ad esempio essere soggetto al regime tributario di cui al comma 1 dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del TUR o essere soggetto ad IVA o ancora godere di particolari agevolazioni od esenzioni.