

Milano, 9 ottobre 2013

Clienti loro sede

Dottori Commercialisti

Italo Bruno Vergallo
Luca Brivio
Giuseppe Rizzo
Raffaele Pisano
Maria Grazia Ferrari
Nicola Modugno

Federica Misan
Antonio Magliona
Davide Scotti
Giovanni Alicandri
Michele Calabrese
Carlo Castrignanò

Avvocati

Maurizio Di Salvo

CIRCOLARE N. 15/2013

**IMPOSTA DI REGISTRO: DAL 1° GENNAIO 2014 PIÙ CONVENIENTI I
TRASFERIMENTI DELLE ABITAZIONI**

Con il **D.L. n.104 del 12/09/13** (cosiddetto "Decreto Istruzione"), in attesa di conversione in legge, vengono modificate alcune disposizioni introdotte, in tema di tassazione ai fini dell'imposta di registro nei trasferimenti immobiliari, dall'art.10 del D.Lgs. n.23/11.

Pur prevedendo entrambe le disposizioni sopra citate una **decorrenza a partire dagli atti formati dal 1° gennaio 2014**, pare opportuno evidenziare la portata delle modifiche relative ai trasferimenti di immobili di civile abitazione, per fornire gli opportuni elementi di valutazione a quanti stanno in questi mesi valutando l'effettuazione di queste operazioni.

È opportuno premettere che le richiamate novità interessano prevalentemente i trasferimenti che risultano soggetti a imposta di registro in misura proporzionale (fattispecie che si verifica quando le operazioni sono esenti o escluse da Iva) mentre nessuna modifica è riscontrabile nelle operazioni imponibili che continuano a scontare le tradizionali aliquote Iva del 4% e del 10%. In tal senso le novità di futura introduzione andranno ad acuire ulteriormente il divario tra i due diversi comparti impositivi.

Le novità contenute in origine dall'art.10 del D.Lgs. n.23/11 sono così riassumibili:

1. abbassamento della misura dell'imposta di registro prevista per l'acquisto della prima casa dal 3% al 2% e ridefinizione del concetto, piuttosto datato in quanto risalente al lontano 1969, di abitazione di lusso. La disciplina della prima casa prescindere dalle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare (requisiti di lusso previsti dal DM 2 agosto 1969), per tenere conto soltanto della categoria catastale (sono escluse dall'agevolazione prima casa le abitazioni con categoria catastale A1, A8 e A9);
2. tassazione di ogni altro trasferimento a titolo oneroso con aliquota al 9% (l'attuale misura dell'imposta di registro prevista per gli acquisti di abitazioni che non presentano i requisiti "prima casa" è pari al 7%, alla quale però vanno aggiunte le imposte ipotecarie e catastali previste, rispettivamente, nella misura del 2% e dell'1% per un carico complessivo pari al 10%);
3. azzeramento delle imposte ipotecarie e catastali connesse ai predetti trasferimenti immobiliari e soppressione di tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali.

In questo scenario si inseriscono le ulteriori modifiche apportate dal D.L. n.104/13 e, più precisamente:

- l'azzeramento delle imposte ipotecarie e catastali (precedente punto 3) viene sostituito nel caso di atti soggetti all'imposta di registro del 2% e del 9% con la previsione di imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di €50 cadauna. Tali imposte saranno dovute nella misura fissa di €200 cadauna ove l'operazione risulti imponibile ad Iva;
- tutte le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, attualmente fissate in €168, vengono elevate ad €200;

Alla luce del rinnovato scenario, ulteriormente passibile di modifiche atteso che il D.L. n.104/13 ha appena iniziato l'*iter* di conversione in legge, si rileva una sostanziale convenienza nell'attendere il 1° gennaio 2014 per quanti stiano valutando in questi mesi la cessione o l'acquisto sia della prima casa di abitazione che delle altre abitazioni.

Restiamo a disposizione per ogni chiarimento e con l'occasione porgiamo i nostri migliori saluti.

Studio Vergallo Brivio & Associati
dott. Giuseppe Rizzo



Via Solari, 12
20144 Milano
Tel. +39 02 874506
Fax +39 02 72000569

Via Appiani, 2/a
20900 Monza

studio@vergalloassociati.it
www.vergalloassociati.it

Cod. Fisc. e P. Iva:
02376400962