

Mantova, lì **03 marzo 2014**
Circolare N. 10/2014

Alle Aziende Clienti

- Loro Sedi -

NOVITÀ CONCERNENTI LE IMPOSTE D'ATTO APPLICABILI AI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

- Nuove Aliquote dell'imposta di registro

Dall'01.01.2014 sono previste solo **tre** aliquote dell'imposta di registro da applicare ai trasferimenti immobiliari:

- l'aliquota generale, pari al **9%**, applicabile in tutti i casi in cui non trovino applicazione altre aliquote o trattamenti specifici;
- l'aliquota del **2%**, applicabile agli immobili abitativi di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, in presenza delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa";
- l'aliquota del **12%**, applicabile ai terreni agricoli trasferiti a soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale.

Inoltre, viene previsto che l'imposta di registro corrisposta applicando le nuove aliquote non debba essere inferiore a 1.000,00 euro.

- Ambito oggettivo di applicazione

Nello specifico, le nuove aliquote dell'imposta di registro (e, quindi, anche il nuovo limite minimo di 1.000,00 euro) si applicano ai seguenti atti:

- atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere;
- atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento (uso, usufrutto, abitazione, diritto di superficie e servitù prediali);
- rinuncia pura e semplice a diritti reali immobiliari di godimento (uso, usufrutto, abitazione, diritto di superficie e servitù prediali);
- provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità;
- trasferimenti coattivi.

- Abrogazione delle agevolazioni

Dall'01.01.2014, sono soppresse tutte le esenzioni ed agevolazioni (anche previste da leggi speciali) che, fino al 31.12.2013, erano applicabili agli atti di trasferimento immobiliare.

Ad esempio, dall'01.01.2014, non è previsto più alcun trattamento agevolato per il trasferimento di immobili culturali, che risulta, quindi, soggetto all'imposta di registro del 9%.

La sola agevolazione che viene esclusa da questo "taglio" è l'agevolazione per la piccola proprietà contadina.

- Altre Imposte Indirette applicabili agli atti immobiliari

Dall'01.01.2014, gli atti di trasferimento immobiliare che scontano l'imposta di registro con le nuove aliquote del 2%, del 9% e del 12%, sono:

- soggetti all'imposta ipotecaria di 50,00 euro;
- soggetti all'imposta catastale di 50,00 euro;
- esenti da imposta di bollo;
- esenti da tributi speciali catastali;
- esenti da tasse ipotecarie.

- Nuova misura delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale

Dall'01.01.2014, aumenta a **200,00 euro** l'importo delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, ove dovute, che fino al 31.12.2013 erano nella misura fissa di 168,00 euro.

A mero titolo esemplificativo, in ambito societario, sono coinvolti dall'aumento i seguenti atti:

- gli atti di conferimento di denaro in società;
- gli atti di conferimento d'azienda;

Studio Mantovani & Associati s.s.
Consulenza Aziendale
Commerciale e tributaria

Mantovani Dott. Rag. Sergio
Scaini Rag. Andrea
Mantovani Dott. Rag. Michele
Mantovani Rag. Matteo
Scaini Dott. Fabio
Vecchi Rag. Cristina

Mantova – Palazzo Magni
Via Acerbi 35
Telefono 0376369448 224070/1
Telefax 0376/369449
Codice fiscale e P. IVA 01681060206
Email: stumant@mantovaniassociati.it
PEC: stumant@legalmail.it
Sito: www.mantovaniassociati.it

Mantovani & Associati



Studio Professionale Certificato ISO 9001
per le procedure relative a:

- **Progettazione ed erogazione di:**
 - Servizi contabili e fiscali inclusa la gestione degli adempimenti relativi;
 - Servizi di consulenza tecnico professionale in materia di:
 - Operazioni societarie straordinarie,
 - Predisposizione ed analisi di bilanci,
 - Sistemi contabili e finanziari,
 - Valutazione di aziende,
 - Diritto societario.
 - Servizi di assistenza e rappresentanza nel contenzioso tributario;
 - Servizi amministrativi;
- Erogazione di servizi di Controllo legale dei conti

Responsabile Assicurazione Qualità
RAG. ANDREA SCAINI



Certificato n° 50 100 3610

Professionisti collaboratori:

Arveti D.ssa Nives
Campostrini Rag. Barbara
Lodigiani Rag. Angelo
Mondadori Rag. Mara
Monesi Rag. Arianna
Pinzetta D.ssa Luisa
Sega D.ssa Barbara

- gli atti di conferimento di partecipazioni in società;
- le cessioni di partecipazioni sociali;
- le fusioni;
- le trasformazioni;
- le scissioni societarie.

- Riepilogo IMPOSTE APPLICABILI ai principali ATTI di trasferimento immobiliare dal 01.01.2014

TIPO DI TRASFERIMENTO	IVA	REGISTRO	IPOTECARIE E CATASTALI
Soggetti non IVA/privati Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni per l'agevolazione "prima casa".		2% <i>(con il minimo di 1.000,00 euro)</i>	50,00 + 50,00 euro
Soggetti IVA Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ove ricorrano le condizioni per l'agevolazione "prima casa".	4%	200,00 euro	200,00+200,00 euro
Soggetti IVA Cessione di fabbricati abitativi esenti IVA ex art. 10 c. 1 n. 8-bis D.P.R. 633/72		2% prima casa 9% altro	50,00 + 50,00 euro
Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale.		12% <i>(con il minimo di 1.000,00 euro)</i>	50,00 + 50,00 euro
Se sussistono le condizioni per l'applicazione delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> • il trasferimento ha ad oggetto terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti; • il trasferimento è posto in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale. 		200,00 euro	200,00 euro + 1%
In tutti gli altri casi.		9% <i>(con il minimo di 1.000,00 euro)</i>	50,00 + 50,00 euro
Soggetti IVA Cessione di fabbricati strumentali soggetti ad IVA di cui all' art. 10 c. 1 n. 8-ter D.P.R. 633/72 sia in regime di esenzione che di imponibilità	22% o 10% o esente	200,00 euro	3%+1%

Con la riforma in vigore dal 01 gennaio 2014 per una serie di fattori appare chiara l'incoerenza che :

- per l'acquisto di prima casa soggetto ad imposta proporzionale di registro è scomparso il concetto di abitazione di lusso come fattore impeditivo dell'agevolazione e l'agevolazione è negata solo alle case classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9;
- per l'acquisto di prima casa imponibile IVA invece, si continua come prima del 01/01/2014, quindi l'accatastamento non è rilevante mentre continua ad essere rilevante il fatto che l'abitazione abbia o meno le caratteristiche elencate dal D.M. 2 agosto 1969 per le cosiddette case "di lusso".

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio Mantovani & Associati s.s.

Dr. Sergio Mantovani

Le circolari sono disponibili anche sul sito www.mantovanieassociati.it