

CIRCOLARE N. 38/2013

Torino, 9 ottobre 2013

**Oggetto: 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;
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
4. 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 trasferimento della prima casa con la previsione di imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di €50 cadauna;
- ➡ 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.

Lo studio resta a Vostra disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.