

# **TASSAZIONE DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI**

# **LE NORME**

ART. 10 Dlgs 14 marzo  
2011 n. 23  
(Disposizioni in  
materia di federalismo  
fiscale)  
In vigore dal 1 gennaio  
2014 (1)

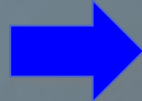


Sostituisce il precedente art. 1, Tariffa, P.1ma, allegata al DPR. 131/1986 (TU registro) portante la disciplina degli **atti traslativi a titolo oneroso** della proprietà di beni immobili e degli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, comprese la rinuncia pura e semplice agli stessi, dei provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e dei trasferimenti coattivi e per richiamo applicabile agli atti societari e agli atti giurisdizionali



1. Sostituisce la precedente “griglia” basata su 5 aliquote (8%, 7%, 15%, 3%, 1% + 4 fattispecie a imposta in misura fissa) con una nuova griglia che prevede:  
-Aliquota ordinaria: **9%**  
-Aliquota prima casa: **2%**
2. Stabilisce che gli atti soggetti a imposta proporzionale e tutti gli atti e formalità conseguenti, posti in essere per effettuare gli adempimenti presso catasto e registri immobiliari, sono **ESENTI** da imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie; la nuova imposta diventa “omnicomprensiva”. Principio dell'assorbimento.
3. Stabilisce per la nuova imposta “omnicomprensiva” una nuova soglia minima, oltre quella ordinaria: non può essere inferiore ad **€. 1.000,00**
4. Sopprime per gli atti di cui all'art. 1 Tariffa tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie anche se previste in leggi speciali (2)

Art. 26 DL. 12.9.2013  
n. 104 convertito con  
Legge 8.11.2013 n.  
128 (misure in  
materia di istruzione)  
In vigore dal 1 gennaio  
2014 (3)

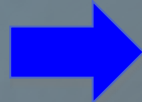


L'art. 26, c. 1, sostituisce il c. 3 dell'art. 10 dlgs  
23/2011, ossia la norma che stabilisce l'assorbimento  
delle imposte ipotecarie, catastali, di bolli e dei tributi  
vari nell'imposta proporzionale di registro  
L'art. 26, c. 2 ha invece valenza generale, in quanto  
incide sulla misura fissa delle imposte, ovunque  
prevista (anche al di fuori del dlgs 23/2011)



1. Comma Stabilisce che gli atti soggetti a imposta proporzionale e tutti gli atti e formalità conseguenti, posti in essere per effettuare gli adempimenti presso catasto e RR.II, sono **ESENTI** da imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di € 50,00
2. Comma L'importo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa viene elevato da € 168,00 ad € 200,00 (la disposizione vale per tutti i casi in cui è prevista un'imposta in misura fissa, escluse le fattispecie di cui all'art. 1 Tariffa, soggette a imposte fisse ipotecaria e catastale di € 50,00)
3. Comma La fissa di € 200,00 si applica agli atti pubblici formati e per scritture private autenticate a partire dal 1 gennaio 2014, per le scritture private non autenticate e le denunce presentate per la registrazione dal 1 gennaio 2014, per formalità di trascrizione, iscrizione rinnovazione eseguite a decorrere dal 1 gennaio 2014

Art. 1, c. 608 Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014)  
In vigore dal 1 gennaio 2014



L'art. 1, c. 608, modifica il c. 4 dell'art. 10 dlgs 23/2011, ossia la norma che stabilisce la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie in relazione agli atti di cui all'art. 1 Tariffa. Viene inoltre modificato anche l'art. 1, c. 1, della tariffa con l'inserimento di una nuova aliquota



1. Fa salve le agevolazioni per l'agricoltura previste dall'art. 4bis del D.L. 30.12.2009 n. 194, convertito con legge 26.2.2010 n. 25, a favore del coltivatore diretto e dello IAP (imposta registro: fissa, imposta di trascrizione: fissa, imposta catastale: 1%, bollo non dovuto ex art 21 tabella bollo) altrimenti abrogate in virtù del c. 4, art. 10, dlgs 23/2011

2. Per finanziare i maggiori costi discendenti dal recupero delle agevolazioni per l'agricoltura viene introdotta all'art. 1 della tariffa una ulteriore aliquota (oltre al 9% ed al 2% già previste dall'art. 10. c.1., dlgs 23/2011) per gli atti aventi per oggetto TERRENI AGRICOLI: **aliquota pari al 12%**

Anche agli atti soggetti alla nuova aliquota del 12% si applicano le altre disposizioni di cui all'art. 10 dlgs 23/2011 e pertanto:

-l'imposta non potrà essere inferiore a €. 1.000,00

-si applicano le imposte ipotecaria e catastale nella misura di €. 50,00 (x ogni imposta)

-l'imposta proporzionale assorbe l'imposta di bollo, tributi catastali e tasse ipotecarie

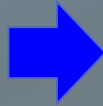
Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/E del 21 febbraio 2014



Non è legge, il contribuente può discostarsene  
tuttavia punto di riferimento essenziale per la tassazione

**IMPOSTA MINIMA  
IL MICROCOSMO  
DELL'ART. 1**

Art.10, c. 2. dlgs 23/2011:  
nei casi di “atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili” soggetti all'imposta di registro in misura proporzionale, l'imposta stessa non può essere inferiore a €. 1.000,00 (4)



**Come va applicata l'imposta minima in caso di atti aventi beni soggetti a diversa tassazione o aventi per oggetto diverse disposizioni negoziali?**

Valgono, per affinità di situazione, le regole applicative precedentemente elaborate nella prassi amministrativa riguardo alla misura minima "ordinaria" e in particolare quelle contenute **nella Circ. A.E. n. 18/E del 2013, in parte confermate da circolare 2/E/2014**



**ATTI CON UNICA DISPOSIZIONE NEGOZIALE:** in relazione all'atto con unica disposizione negoziale si possono verificare le seguenti ipotesi: (5)

- 1. alcuni beni possono usufruire delle agevolazioni o i beni sono tassabili con aliquote diverse:** in tal caso, le imposte sono dovute, per ciascun bene, nella misura proporzionale effettiva, anche se inferiore alla misura fissa; solo se la sommatoria delle imposte così calcolate è inferiore a 1000, si applica un'unica imposta fissa di €. 1.000,
- 2. più beni soggetti a diverso regime:** minima 1000 per il bene ex art.1 e imposta ordinaria per gli altri beni; se proporzionale nella misura effettivamente dovuta,
- 3. alcuni beni soggetti ad iva altri esenti iva:** ognuno ha la sua separata tassazione. I suoi minimi, bollo e tasse catastali e ipotecarie.



**ATTI CON PIU' DISPOSIZIONI NEGOZIALI:** in relazione all'atto con più distinte disposizioni negoziali si possono verificare le seguenti ipotesi: (6)

Tutte le disposizioni sono ricomprese nell'art.1

1. l'imposta proporzionale dovuta per ciascun negozio giuridico è **inferiore** all'importo minimo fissato dalla legge, mentre l'importo complessivamente dovuto (commisurato a tutte le disposizioni) è superiore a quello minimo: in questo caso l'imposta di registro da corrispondere è pari alla somma degli importi dovuti per ciascun negozio (*es: atto con 2 negozi; l'imposta dovuta per ciascun negozio è di € 800,00; imposta dovuta = € 1.600,00*);

2. l'imposta proporzionale dovuta per ciascun negozio è **inferiore** all'importo minimo di legge ed è inferiore a detto valore anche la somma degli importi dovuti per ciascun negozio: in questo caso l'imposta è dovuta in misura fissa di € 1.000,00 una sola volta (*es: atto con 2 negozi; l'imposta dovuta per ciascun negozio è di € 400,00; imposta dovuta = € 1.000,00*);

disposizioni soggette a diverso regime

si applica l'imposta minima di €. 1.000,00, qualora inferiore al minimo e l'imposta dovuta per il secondo negozio quale che sia (*ad es. vendita immobile (art. 1): €. 600,00 + cessione di credito (art. 6) €. 100,00; imposta dovuta €. 1100,00 e non 1200*)



In sostanza qualora in un unico documento siano contenuti più negozi, tutti **soggetti ad imposta proporzionale ex art. 1 tariffa**, solo se la sommatoria delle imposte di registro dovute per ciascun negozio (proporzionali o fisse) sia inferiore a 1.000, si applicherà il nuovo minimo (€. 1.000,00) e tante ipocatastali quanti i negozi

## ESEMPI:

**1. Compravendita fabbricato € 40.000,00 e servitù (del valore € 500,00)**

a)  $40.000,00 \times 9\% = 3.600,00 - 500,00 \times 9\% = 45,00 - \text{totale € 3.645,00 (NO € 4.600,00)}$

b)  $40.000,00 \times 2\% = 800,00 - 500,00 \times 9\% = 45,00$  (totale 845,00) si applica il minimo di € 1.000,00 (una sola volta) (NO € 2.000,00)

2. Terreno edificabile soggetto ad iva  $50.000 = 200,200,200,230, 35, 55$ ; terreno agricolo  $2000 \times 9\% = 180$ , minima  $1000,100 = 1100$  (Totale 2020)

**3.) PERMUTA E DIVISIONE CON CONGUAGLIO (6bis)**

Il minimo di € 1.000,00 fissato dall'art. 10, c.2, dlgs 23/2011 individua l'imposta minima **NORMATIVAMENTE** (e non effettivamente) dovuta: pertanto restano fermi i **meccanismi di scomputo** fino ad ora applicati: (7)

- per recupero imposte pagate su caparra e acconti in caso di preliminare (ex art. 10 Tariffa). Possibilità di rimborso.

- per credito di imposta a seguito di riacquisto 1 casa entro 1 anno dalla vendita di abitazione a suo tempo acquistata con agevolazioni 1 casa.

Pertanto l'importo da versare potrà essere inferiore a € 1000 o pari zero, a seguito dell'intera compensazione del credito con l'imposta dovuta (in questo senso **studio CNN 1011/2013/T e circolare 2/E**)

# **IL PRINCIPIO DI ASSORBIMENTO**

L'art. 10, c.3, dlgs. 23/2011, modificato dall'art. 26, c.1, D.L. 104/2013, stabilisce che gli atti soggetti a imposta proporzionale e tutti gli atti e formalità conseguenti, posti in essere per effettuare gli adempimenti presso catasto e RR.II, sono **ESENTI** da imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di €. 50,00 (8)

La norma pone due ordini di problemi:  
1 il primo relativo ai criteri di applicazione della “nuova” misura fissa di €. 50,00 delle imposte ipotecaria e catastale;  
2 Il secondo relativo all'individuazione de “*gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari*”

### **CRITERI APPLICAZIONE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI (9)**

**A) UNICO NEGOZIO** con oggetto plurimo:

**i) tutti i beni soggetti all'imposta ex art. 1 tariffa:** una sola imposta ipotecaria di €. 50,00 ed una sola imposta catastale di €. 50,00, stante l'unicità del contratto. Per coerenza anche la seconda imposta catastale nella **permuta** non è più dovuta (cfr. **studio CNN 1011/2013/T**)

*Es. cessione fabbricato urbano (9%) + terreno agricolo (12%): i.t. €. 50,00 – i.c. €. 50,00*

**ii) beni non tutti riconducibili all'art. 1 tariffa:** all'imposta di €. 50,00 per il bene soggetto art. 1 tariffa va sommata l'imposta ordinaria prevista per gli altri beni.

*Es.: cessione di un terreno in parte edificabile soggetto ad IVA ed in parte agricolo soggetto a registro (12%): i.t. €. 200,00+€. 50,00 = €. 250,00 - i.c. €. 200,00+€. 50,00 = €. 250,00*

## B) ATTO PLURIMO (con più negozi):

*i) Più negozi tutti con beni riconducibili all'art. 1 tariffa:* si applicano tante imposte fisse di €. 50,00 quanti sono i negozi (corrispondendo ad ogni negozio autonoma nota di trascrizione e voltura catastale)

*Es. prima compravendita a Tizio di prima casa (2%) – seconda compravendita a Caio di fabbricato (9%): totale i.t. €. 100,00 (50,00x2) totale i.c. €. 100,00 (50,00x2)*

*Compravendita + costituzione servitù: totale i.t. €. 100,00 (50,00x2) – i.c. €. 50,00 (solo compravendita)*

*ii) Più negozi soggetti a diversi regimi fiscali:* ogni negozio è soggetto alla propria imposta di trascrizione e catastale

*Es: divisione senza conguagli + vendita tra i dividendi: per divisione: i.t. €. 200,00 i.c. €. 200,00; per compravendita: i.t. €. 50,00 i.c. €. 50,00; totale €. 500,00*

*Convenzione separazione beni e cessione quota tra i coniugi: per sep. beni: i.t. €. 200,00; per compravendita: i.t. €. 50,00 i.c. €. 50,00; totale €. 300,00*



Vantaggioso è ora il **conferimento in società** di immobili gravati da passività o la **cessione di azienda** con immobili

Prima si pagava il 3% (2%+1%) sul valore al lordo (senza tener conto delle passività; l'imposta di registro si pagava, invece, sul netto); ora si pagano €. 100,00 (€. 50,00 + €. 50,00) a prescindere dal valore (in questo senso **studio CNN 1011/2013/T circolare 2/E**) **ed opera il principio dell'assorbimento per cui non è dovuto il bollo e non sono dovuti i tributi. Bollo solo a R.I:**

**CRITERI DI APPLICAZIONE DELL'ASSORBIMENTO IMPOSTA DI BOLLO E TRIBUTI RR.II/Catasto UNICO NEGOZIO con oggetto plurimo: (10)**

**i) tutti i beni soggetti all'imposta ex art. 1 tariffa:** opera l'assorbimento stante l'unicità del contratto.

*Es. cessione fabbricato urbano (9%) + terreno agricolo (12%): esenzione totale*

**ii) beni non tutti riconducibili all'art. 1 tariffa:** non opera l'assorbimento e si pagano sia bollo che tributi

*Es.: cessione di un terreno in parte edificabile soggetto ad IVA ed in parte agricolo soggetto a registro (12%):*

**ATTO PLURIMO (con più negozi)**

**i) Più negozi tutti con beni riconducibili all'art. 1 tariffa:** l'esenzione opera per ciascun negozio

*Es. prima compravendita a Tizio di prima casa (2%) – seconda compravendita a Caio di fabbricato (9%): esenzione totale; compravendita + costituzione servitù: esenzione totale*

**ii) Più negozi soggetti a diversi regimi fiscali:** l'assorbimento non opera per i negozi non riconducibili all'art. 1 della Tariffa

*Es. Divisione senza conguagli + vendita tra i dividendi: per divisione: bolli € 230,00 tributi € 90,00; per compravendita: bolli e tributi: esente; totale bollo 230,00, tributi 90,000,*

*Convenzione separazione beni e cessione quota tra coniugi: per sep. beni: bolli € 45,00, tributi RR.II: € 35,00; per compravendita: bolli e tributi: esente; totale bollo 45,00, tributi RR.II. € 35,00*

## **ESTENSIONE DELL'ASSORBIMENTO (11)**

Con riguardo al secondo aspetto, legato all'individuazione de "gli atti e le formalità", ricompresi nella previsione dell'art. 10, c.3., l'espressione "direttamente conseguenti", rispetto agli "atti assoggettati all'imposta", nonché la specifica finalità: "posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i RR.II.", portano ad estendere l'assorbimento delle imposte e tributi a tutte le **fattispecie (atti e formalità) che possano ritenersi relative e discendenti** dall'atto traslativo e necessarie per perfezionare la fattispecie traslativa nonché per dare attuazione alle forme di pubblicità previste dalla legge.

### **Circa gli "atti"**

- 1. Certificazioni di rettifica ex art 59**
- 2. atti di identificazione catastale o rettifica catastale**
- 3. atti di conferma**
- 4. atti di avveramento della condizione sospensiva (12)**
- 5. atto di quietanza**

### **Circa le "formalità"**

#### **Note di trascrizione e domande di voltura in rettifica":**

- ESCLUSI (13)

l'**iscrizione dell'ipoteca legale** (conseguenza *ex lege* nel caso di trasferimento con pagamento dilazionato del corrispettivo)

- la trascrizione **dell'accettazione tacita dell'eredità**, contrario *studio CNN 1011/2013/T*)

-le cancellazioni ordinate in sede di vendita all'asta

# **TABELLE RIASSUNTIVE E COMPARATE**



## Trasferimento di FABBRICATI (esclusa prima casa)

|               | 2013                 |           | 2014                 |             |
|---------------|----------------------|-----------|----------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o importo | minima    | Aliquota e/o importo | minima      |
| Registro      | 7%                   | €. 168,00 | 9%                   | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | 2%                   | €. 168,00 | €. 50,00             |             |
| catastale     | 1%                   | €. 168,00 | €. 50,00             |             |
| bollo         | €. 230,00            |           | esente               |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00             |           | esente               |             |
| Trib. catasto | €. 55,00             |           | esente               |             |

Lo stesso trattamento fiscale si applica anche al **CONFERIMENTO in società** (o per l'**ASSEGNAZIONE a soci**) di fabbricati, per effetto del richiamo *che l'art. 4, lett. a) 1 e lett d) 2) fanno all'art. 1 della tariffa*. Unica variante per il **BOLLO**: non vale l'esenzione stante le formalità da espletare al Registro Imprese, per cui dovrà applicarsi il bollo nella misura di €. 156,00

## Trasferimento di FABBRICATI prima casa

|               | 2013                 |           | 2014                 |             |
|---------------|----------------------|-----------|----------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o importo | minima    | Aliquota e/o importo | minima      |
| Registro      | 3%                   | €. 168,00 | 2%                   | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | €. 168,00            |           | €. 50,00             |             |
| catastale     | €. 168,00            |           | €. 50,00             |             |
| bollo         | €. 230,00            |           | esente               |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00             |           | esente               |             |
| Trib. catasto | €. 55,00             |           | esente               |             |

Lo stesso trattamento fiscale si applica anche al **all'ASSEGNAZIONE a soci** di fabbricati prima casa, per effetto del richiamo che l'art. 4, lett. a) 1 e lett d) 2) fanno all'art. 1 della tariffa. Unica variante per il **BOLLO**: non vale l'esenzione in presenza di eventuali formalità da espletare al Registro Imprese, per cui, in tal caso, dovrà applicarsi il bollo nella misura di €. 156,00

## Trasferimento di TERRENI NON AGRICOLI

|               | 2013                 |           | 2014                 |             |
|---------------|----------------------|-----------|----------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o importo | minima    | Aliquota e/o importo | minima      |
| Registro      | 8%                   | €. 168,00 | 9%                   | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | 2%                   | €. 168,00 | €. 50,00             |             |
| catastale     | 1%                   | €. 168,00 | €. 50,00             |             |
| bollo         | €. 230,00            |           | esente               |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00             |           | esente               |             |
| Trib. catasto | €. 55,00             |           | esente               |             |

Lo stesso trattamento fiscale si applica anche al **CONFERIMENTO in società** (o per l'**ASSEGNAZIONE a soci**) di terreni non agricoli, per effetto del richiamo *che l'art. 4, lett. a) 1 e lett d) 2) fanno all'art. 1 della tariffa*. Unica variante per il **BOLLO**: non vale l'esenzione stante le formalità da espletare al Registro Imprese, per cui dovrà applicarsi il bollo nella misura di €. 156,00

## Trasferimento di TERRENI AGRICOLI senza agevolazioni per coltivatore diretto e IAP

|               | 2013                 |           | 2014                 |             |
|---------------|----------------------|-----------|----------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o importo | minima    | Aliquota e/o importo | minima      |
| Registro      | 15%                  | €. 168,00 | 12%                  | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | 2%                   | €. 168,00 | €. 50,00             |             |
| catastale     | 1%                   | €. 168,00 | €. 50,00             |             |
| bollo         | €. 230,00            |           | esente               |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00             |           | esente               |             |
| Trib. catasto | €. 55,00             |           | esente               |             |

Lo stesso trattamento fiscale si applica anche al **CONFERIMENTO in società** (o per l'**ASSEGNAZIONE a soci**) di terreni agricoli, per effetto del richiamo *che l'art. 4, lett. a) 1 e lett d) 2) fanno all'art. 1 della tariffa*. Unica variante per il **BOLLO**: non vale l'esenzione stante le formalità da espletare al Registro Imprese, per cui dovrà applicarsi il bollo nella misura di €. 156,00

## Compravendita di TERRENI AGRICOLI con le agevolazioni per coltivatore diretto e IAP

|               | 2013                 |           | 2014                 |           |
|---------------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|
|               | Aliquota e/o importo | minima    | Aliquota e/o importo | minima    |
| Registro      | €. 168,00            |           | €. 200,00            |           |
| trascrizione  | €. 168,00            |           | €. 200,00            |           |
| catastale     | 1%                   | €. 168,00 | 1%                   | €. 200,00 |
| bollo         | esente               |           | esente               |           |
| Tributi RRll  | €. 35,00             |           | €. 35,00             |           |
| Trib. catasto | €. 55,00             |           | €. 55,00             |           |

Lo stesso trattamento fiscale si applica anche al **CONFERIMENTO in società agricola** (o per l'**ASSEGNAZIONE a soci**) di terreni agricoli, sussistendo tutte le condizioni per avvalersi delle agevolazioni ex legge 25/2010, e ciò per effetto del richiamo *che l'art. 4, lett. a) 1 e lett d) 2) fanno all'art. 1 della tariffa.*

# AGEVOLAZIONI

L'art. 10, c.4, dlgs. 23/2011, modificato dall'art. 1, c.608, legge 147/2013 stabilisce che in relazione agli atti di cui all'art. 1 tariffa, sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie anche se previste in leggi speciali ad eccezione delle agevolazioni per l'agricoltura di cui alla legge 25/2010.

L'art. 1 tariffa fa salve anche le agevolazioni per acquisto 1ma casa (14)

Ad eccezione delle due agevolazioni fatte espressamente salve dalla normativa in commento, debbono ritenersi **SOPPRESSE** tutte le altre agevolazioni e/o esenzioni comunque relative ad atti traslativi a titolo oneroso riconducibili all'art. 1 della Tariffa

Non costituiscono vere e proprie AGEVOLAZIONI in senso tecnico e pertanto non sono soggette alla soppressione portata dalla norma in commento (art. 10, c.4):

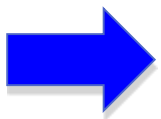
- le disposizioni sul **credito di imposta**, art.7 legge 448/98, per riacquisto entro l'anno della prima casa di abitazione (si tratta di una detrazione che non riguarda esclusivamente l'imposta di registro dovuta per atti traslativi a titolo oneroso ma può riguardare anche altre imposte: ad esempio l'IRPEF) (15)

- le disposizioni sul **prezzo valore**, in quanto disposizioni che **attengono alla determinazione della base imponibile**; tale esclusione è stata confermata in occasione di una risposta di Pier Paolo Baretta, Sottosegretario al Ministero dell'Economia e delle Finanze, ad un'interpellanza parlamentare (5-01523 Gebhard) del 27 novembre 2013 in cui si afferma che *"tale disciplina si presenta come un sistema forfettario di determinazione della base imponibile e, quindi, non può essere ricondotto tra le previsioni di esenzioni o di agevolazioni cui fa riferimento l'articolo 10, comma 4, del citato decreto legislativo n. 23 del 2011"*.(16)

Restano, comunque, in vigore tutte quelle AGEVOLAZIONI relative ad atti non qualificabili come atti traslativi a titolo ONEROSO e quindi non riconducibili all'art. 1 tariffa (*ad es. le esenzioni e agevolazioni relative all'imposta di donazione o l'imposta sostitutiva prevista, su OPZIONE, per i mutui bancari a medio e lungo termine o per atti societari*)

La soppressione non riguarda neppure quelle disposizioni aventi un ambito più ampio e che potrebbero trovare applicazione anche rispetto a trasferimenti di beni diversi da quelli immobiliari ed a prescindere dalla loro natura onerosa o gratuita o agevolazioni successivamente previsti (17). Ad esempio:

- i) l'esenzione per gli **accordi che trovano causa nella separazione o nel divorzio** di cui all'art. 19 l. n. 74/1987,
- ii) l'esenzione per gli **accordi di mediazione** di cui all'art. 17 d.lgs. n. 28/2010 e conciliazione
- iii) atti di riorganizzazione tra enti
- iv) apporti ai fondi immobiliari chiusi disciplinati dal tuf
- v) agevolazioni EXPO



La soppressione non riguarda neppure la particolare aliquota (4%) prevista per i **conferimenti in società** di fabbricati (o di aree su cui costruire fabbricati) destinati ad attività commerciali e non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni di cui all'art. 4, lett. a, n. 2, tariffa

**La soppressione riguarda le agevolazioni ex art. 32 DPR 601/73 e art. 20 legge 10/77(17bis)? Si, per la Circolare**



# **AGEVOLAZIONI SOPPRESSE**

## Agevolazione per trasferimento di immobili soggetti a vincolo culturale (prevista art. 1 tariffa allegata T.U.R.)

|               | 2013                 |           | 2014                 |             |
|---------------|----------------------|-----------|----------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o importo | minima    | Aliquota e/o importo | minima      |
| Registro      | 3%                   | €. 168,00 | 9%                   | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | 2%                   | €. 168,00 | €. 50,00             |             |
| catastale     | 1%                   | €. 168,00 | €. 50,00             |             |
| bollo         | €. 230,00            |           | esente               |             |
| Tributi RRll  | €. 35,00             |           | esente               |             |
| Trib. catasto | €. 55,00             |           | esente               |             |

**Agevolazione per trasferimento di abitazioni esenti I.V.A. destinate  
alla rivendita entro 3 anni posta in essere da imprese  
(prevista art. 1 tariffa allegata T.U.R.)**

|               | 2013                    |           | 2014                    |             |
|---------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o<br>importo | minima    | Aliquota e/o<br>importo | minima      |
| Registro      | 1%                      | €. 168,00 | 9%                      | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | €. 168,00               |           | €. 50,00                |             |
| catastale     | €. 168,00               |           | €. 50,00                |             |
| bollo         | €. 230,00               |           | esente                  |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00                |           | esente                  |             |
| Trib. catasto | €. 55,00                |           | esente                  |             |

## Agevolazione per trasferimento di TERRENI compresi in P.U.P. per l'attuazione di programmi di edilizia residenziale (prevista art. 1 tariffa allegata T.U.R.)

|               | 2013                    |           | 2014                    |             |
|---------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o<br>importo | minima    | Aliquota e/o<br>importo | minima      |
| Registro      | 1%                      | €. 168,00 | 9%                      | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | 3%                      | €. 168,00 | €. 50,00*               |             |
| catastale     | 1%                      | €. 168,00 | €. 50,00*               |             |
| bollo         | €. 230,00               |           | esente                  |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00                |           | esente                  |             |
| Trib. catasto | €. 55,00                |           | esente                  |             |

**\*N.B.:** il legislatore non ha modificato anche le norme in materia di **imposta di trascrizione e catastale** di cui al Dlgs 347/1990. Tuttavia tali disposizioni debbono intendersi tacitamente abrogate ovvero adeguate al nuovo regime introdotto dall'art. 10, c. 3. dlgs 23/2011, in base al quale, ogniqualvolta un negozio sia soggetto all'imposta ex art. 1 tariffa, **le imposte di trascrizione e catastale si applicano nella misura fissa di €. 50,00 cadauna.**

**Agevolazione per trasferimento di IMMOBILI compresi in Piano di Recupero convenzionato, con subentro nell'obbligo di attuazione dello stesso (prevista art. 5 legge 22 aprile 1982 n. 168)**

|               | 2013                 |        | 2014                 |             |
|---------------|----------------------|--------|----------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o importo | minima | Aliquota e/o importo | minima      |
| Registro      | €. 168,00            |        | 9%                   | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | €. 168,00            |        | €. 50,00*            |             |
| catastale     | €. 168,00            |        | €. 50,00*            |             |
| bollo         | €. 230,00            |        | esente               |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00             |        | esente               |             |
| Trib. catasto | €. 55,00             |        | esente               |             |

**Agevolazione per trasferimento di TERRENI AGRICOLI a favore IAP  
non iscritto alla relativa gestione previdenziale  
(prevista art. 1, Nota I, tariffa allegata T.U.R.)**

|               | 2013                    |           | 2014                    |             |
|---------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o<br>importo | minima    | Aliquota e/o<br>importo | minima      |
| Registro      | 8%                      | €. 168,00 | 12%                     | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | 2%                      | €. 168,00 | €. 50,00                |             |
| catastale     | 1%                      | €. 168,00 | €. 50,00                |             |
| bollo         | €. 230,00               |           | esente                  |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00                |           | esente                  |             |
| Trib. catasto | €. 55,00                |           | esente                  |             |

## Agevolazione per trasferimento di TERRENI AGRICOLI destinati a COMPENDIO UNICO\* (prevista art. 5bis D.lgs 18.5.2001 n. 228)

|               | 2013                    |        | 2014                    |             |
|---------------|-------------------------|--------|-------------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o<br>importo | minima | Aliquota e/o<br>importo | minima      |
| Registro      | esente                  |        | 12%**                   | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | esente                  |        | €. 50,00                |             |
| catastale     | esente                  |        | €. 50,00                |             |
| bollo         | esente                  |        | esente                  |             |
| Tributi RRII  | esente                  |        | esente                  |             |
| Trib. catasto | esente                  |        | esente                  |             |

\* Con vincolo di indivisibilità della durata di 10 anni. Il vincolo va menzionato negli atti di costituzione del compendio e trascritto. La violazione del vincolo comporta nullità dell'atto

**N.B.:** permangono le agevolazioni per acquisto destinato a COMPENDIO UNICO in caso di DONAZIONE di terreni agricoli (*esenzione da ogni imposta o tributo*)

\*\* Salvo che l'acquirente, coltivatore diretto o I.A.P. iscritto alla relativa gestione previdenziale, invochi le agevolazioni per l'agricoltura di cui alla legge 25/2010

## Agevolazione per trasferimento di TERRENI AGRICOLI nell'esercizio della prelazione ex legge 590/1985 (prevista art. 25, c. 4, L. 590/1965)

|               | 2013                 |        | 2014                 |             |
|---------------|----------------------|--------|----------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o importo | minima | Aliquota e/o importo | minima      |
| Registro      | esente               |        | 12%*                 | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | esente               |        | €. 50,00*            |             |
| catastale     | esente               |        | €. 50,00*            |             |
| bollo         | esente               |        | Esente*              |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00             |        | Esente*              |             |
| Trib. catasto | €. 55,00             |        | Esente*              |             |

\* Salvo che l'acquirente, coltivatore diretto o I.A.P. iscritto alla relativa gestione previdenziale, invochi le agevolazioni per l'agricoltura di cui alla legge 25/2010



**Agevolazione per trasferimento di TERRENI AGRICOLI a favore di giovani agricoltori (età sino a 40 anni)**  
(prevista art. 14, c. 5, legge 15.12.1998 n. 441)

|               | 2013                 |           | 2014                 |             |
|---------------|----------------------|-----------|----------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o importo | minima    | Aliquota e/o importo | minima      |
| Registro      | 6%*                  | €. 168,00 | 12%**                | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | 2%                   | €. 168,00 | €. 50,00             |             |
| catastale     | 1%                   | €. 168,00 | €. 50,00*            |             |
| bollo         | €. 230,00            |           | esente               |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00             |           | esente               |             |
| Trib. catasto | €. 55,00             |           | esente               |             |

\* Pari al 75% dell'imposta prevista dall'art.1, nota I, tariffa allegata al T.U.R.

**N.B.:** permangono le agevolazioni per GIOVANI AGRICOLTORI in caso di DONAZIONE di terreni agricoli (*imposta donazione esente, trascrizione €. 200,00, catastale esente, bollo esente*)

\*\* Salvo che l'acquirente, coltivatore diretto o I.A.P. iscritto alla relativa gestione previdenziale, invochi le agevolazioni per l'agricoltura di cui alla legge 25/2010

**Agevolazione per trasferimento di TERRENI a favore di Cooperative o società forestali di durata non inferiore a 18 anni (prevista art. 7, c. 4, legge 27.12.1977, n. 984)**

|               | 2013                 |           | 2014                 |             |
|---------------|----------------------|-----------|----------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o importo | minima    | Aliquota e/o importo | minima      |
| Registro      | €. 168,00            |           | 12%                  | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | €. 168,00            |           | €. 50,00             |             |
| catastale     | 1%                   | €. 168,00 | €. 50,00*            |             |
| bollo         | €. 230,00            |           | esente               |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00             |           | esente               |             |
| Trib. catasto | €. 55,00             |           | esente               |             |

## Agevolazione per trasferimento immobili a favore dello Stato\* (prevista art. 1 tariffa allegata T.U.R.)

|               | 2013                    |        | 2014                    |         |
|---------------|-------------------------|--------|-------------------------|---------|
|               | Aliquota e/o<br>importo | minima | Aliquota e/o<br>importo | minima  |
| Registro      | €. 168,00               |        | 9% o 12%**              | 1000,00 |
| trascrizione  | esente                  |        | €. 50,00                |         |
| catastale     | esente                  |        | €. 50,00                |         |
| bollo         | €. 230,00               |        | esente                  |         |
| Tributi RRII  | €. 35,00                |        | esente                  |         |
| Trib. catasto | €. 55,00                |        | esente                  |         |

\*Nei contratti in cui è parte lo Stato obbligata al pagamento dell'imposta è l'altra parte contraente (art. 57, c. 7, T.U. registro); nel caso di esproprio da parte dello Stato l'imposta non è dovuta.

\*\* 12% in caso di terreni agricoli – 9% per tutti gli altri immobili

## Agevolazione per trasferimento a favore di enti pubblici territoriali\* (prevista art. 1 tariffa allegata T.U.R.)

|               | 2013                 |           | 2014                 |             |
|---------------|----------------------|-----------|----------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o importo | minima    | Aliquota e/o importo | minima      |
| Registro      | €. 168,00            |           | 9% o 12%**           | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | €. 168,00            |           | €. 50,00             |             |
| catastale     | 1%                   | €. 168,00 | €. 50,00             |             |
| bollo         | €. 230,00            |           | esente               |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00             |           | esente               |             |
| Trib. catasto | €. 55,00             |           | esente               |             |

\*compresi i consorzi costituiti tra gli stessi

\*\* 12% in caso di terreni agricoli – 9% per tutti gli altri immobili

## Agevolazione per trasferimenti di immobili situati all'estero (prevista art. 1 tariffa allegata T.U.R.)

|               | 2013                 |        | 2014                 |             |
|---------------|----------------------|--------|----------------------|-------------|
|               | Aliquota e/o importo | minima | Aliquota e/o importo | minima      |
| Registro      | €. 168,00            |        | 9% o 12%**           | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | Non dovuta           |        | Non dovuta           |             |
| catastale     | Non dovuta           |        | Non dovuta           |             |
|               |                      |        |                      |             |
| bollo         | €. 45,00             |        | esente               |             |
| Tributi RRII  | Non dovuti           |        | esente               |             |
| Trib. catasto | Non dovuti           |        | esente               |             |

## Compravendita di immobili a favore di ONLUS (prevista art. 1 tariffa allegata T.U.R.)

|   | 2013                 |           | 2014                 |             |
|---|----------------------|-----------|----------------------|-------------|
|   | Aliquota e/o importo | minima    | Aliquota e/o importo | minima      |
| Registro  | €. 168,00            |           | 9% o 12%*            | €. 1.000,00 |
| trascrizione  | 2%                   | €. 168,00 | €. 50,00             |             |
| catastale   | 1%                   | €. 168,00 | €. 50,00             |             |
| bollo   | esente               |           | esente               |             |
| Tributi RRII  | €. 35,00             |           | esente               |             |
| Trib. catasto   | €. 55,00             |           | esente               |             |
| * 12% in caso di terreni agricoli - 9% per tutti gli altri immobili |                      |           |                      |             |

Devono ritenersi soppresse, per il caso di trasferimento a titolo oneroso, le agevolazioni previste per le **COOPERATIVE SOCIALI** (di diritto ONLUS) in tema di imposte di trascrizione e catastale (l'art. 7, c. 2, legge 8.11.1991 n. 381 prevede la **riduzione ad ¼** di dette imposte). Dal 1 gennaio 2014, infatti, tali imposte si applicano nella misura fissa di €. 50,00 cadauna

# **AGEVOLAZIONI PRIMA CASA**

**REQUISITO OGGETTIVO**  
per fruire delle  
agevolazioni prima  
casa

Aliquota 2%

Trascrizione: €. 50,00

Catastale: €. 50,00



Nuovo art. 1 Tariffa T.U. registro:(19)

Il trasferimento deve aver per oggetto CASE DI ABITAZIONE con esclusione di quelle appartenenti alle categorie catastali

**A1** – abitazione di tipo signorile

**A8** – abitazioni in ville

**A9** – castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici



E' stato sostituito il precedente **requisito oggettivo**: fabbricati non di lusso secondo i criteri di cui al DM 2.8.1969

Dal 2014 l'unico requisito OGGETTIVO è quello di carattere **catastale**.

Con la nuova norma il legislatore individua le abitazioni non di lusso **ESCLUSIVAMENTE** sulla base della **classificazione catastale**, uniformando la disciplina dell'imposta di registro a quella di altre imposte (IMU) e **SEMPLIFICANDO** l'attività di accertamento degli Uffici.

Lo stesso requisito vale anche per le imposte fisse di trascrizione e catastale per le **DONAZIONI e SUCCESSIONI**: l'art. 69 c. 3 legge 342/2000 richiama in TOTO i requisiti e le condizioni dell'art. 1 Tariffa T.U. registro (per cui ora vale il nuovo requisito previsto dell'art. 1 nuovo testo)

Problemi di coordinamento **per l'IVA**: artt. 21, Tab.A, Parte II e 27undecies Tab.A, Parte III, DPR 633/1972 richiamano tuttora il DM 2.8.1969 per cui si applica ancora la vecchia disciplina



**REQUISITI SOGGETTIVI**  
per fruire delle  
agevolazioni 1 casa:



L'ART. 10, c. 1, lett. c) fa salva la Nota II bis all'art. 1 Tariffa T.U. registro, che fissa le **condizioni di carattere "soggettivo"** per fruire delle agevolazioni prima casa



- Per poter usufruire delle **agevolazioni prima casa** l'acquirente deve dichiarare in atto:
- di avere la residenza nel Comune ove è ubicato il bene acquistato (*non basta la dimora*)
  - ovvero di voler stabilire la propria residenza in detto Comune entro 18 mesi dalla data dell'atto di acquisto (*cambio dalla data di richiesta al Comune – Circ. AE 38/2005*)
  - ovvero di svolgere la propria attività in detto Comune (*anche attività di studio; Circ. 1/1994*)  
(le agevolazioni sono estese anche ai cittadini italiani che risiedono all'estero che acquistano l'immobile come prima casa sul territorio italiano o ai cittadini italiani che lavorano all'estero per immobili siti nel luogo ove ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono)
  - di non essere titolare esclusivo (né in comunione col proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile acquistato
  - di non essere titolare, neppure per quote (e neppure in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate dall'art. 1 – nota II – bis Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986 ossia con le agevolazioni prima casa.

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

### ***Le agevolazioni prima casa si estendono anche alle pertinenze?***

Si ma **limitatamente** ad una sola unità C/6 (autorimessa, posto auto) e ad una sola unità C/2 (cantina deposito ecc.) e ad una sola tettoia C/7. Anche se *acquistate con atto separato* purchè l'abitazione "servita" sia stata a suo tempo acquistata con agevolazioni 1 casa ovvero sia stata acquistata da imprese di costruzione prima del 22.5.1993 (data di introduzione agevolazioni 1 casa in campo IVA) o acquistate prima della L. 168/1982 che ha introdotto l'agevolazione (**Circ. 31/2010**)

La pertinenza deve essere posta in **prossimità e nello stesso comune** dell'abitazione acquistata con le agevolazioni (**Circ. A.E. 18/2013**), e l'unità principale deve essere di **proprietà dell'acquirente per intero non per quote**,

### ***Le agevolazioni si estendono anche alle aree scoperte di pertinenza?***

Si se censite al catasto urbano unitamente al bene principale. No se area autonomamente censita al catasto terreni. Si se l'area censita al Catasto terreni è "graffata" al bene principale; tuttavia non deve superare di sei volte l'area coperta. (**Circ. 38/E/2005**)  **criterio discendente dal DM 69: è ancora valido?**

### ***Le agevolazioni prima casa si applicano anche al fabbricato rurale?***

Si: l'agevolazione "prima casa" trova applicazione anche nella ipotesi di trasferimento di case rurali destinate ad abitazione, purché non costituiscano pertinenze di un terreno agricolo.

**(Circ. 38/E/2005, 3.2) Oggi però è indispensabile l'accatastamento**

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

***Le agevolazioni prima casa si applicano anche se viene acquistata una quota indivisa?***

SI: purchè in presenza di tutti i requisiti previsti. Infatti, oltre a non esservi un'espressa esclusione normativa, è lo stesso legislatore ad ammettere indirettamente tale possibilità al comma 1 lettera c) della nota II Bis, ove è previsto "che l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote ....."  
(Cfr. **Circ. 19/E/2001, 2.2.3.**)

***Le agevolazioni prima casa si applicano anche se viene acquistata la sola nuda proprietà?***

SI: è previsto indirettamente dalla norma che l'agevolazione tributaria possa trovare applicazione, purché in presenza degli altri requisiti.

(Cfr. **Circ. 19/E/2001, 2.2.1.**)

***Le agevolazioni prima casa si applicano anche se vengono acquistate due unità contigue da fondere in un'unica abitazione? Ovvero una nuova unità da unificare ad un'unità precedentemente acquistata con benefici prima casa?***

L'agevolazione spetta, purché l'abitazione conservi, anche dopo la "fusione", le caratteristiche non di lusso, ora in base al classamento catastale (**Circ. 38/E/2005, 3.4 e 2/E**)

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

### ***Le agevolazioni prima casa si applicano anche nel caso di trasferimento di fabbricato al grezzo?***

Secondo la ***Circolare 38/E del 12 agosto 2005, 3.3 e 2/E, pag. 14***

-l' agevolazione "prima casa" spetta anche per gli acquisti di fabbricati "in corso di costruzione" che presentino, seppure in fieri, le caratteristiche per non essere classificate A/1,A/8 e A/9

-- l' agevolazione spetta in base alle dichiarazioni del contribuente, tra cui quella di non rendere l' abitazione classificabile A/1,A/8 e A/9 nel prosieguo dei lavori;

- il contribuente, al fine di conservare l' agevolazione, deve dare dimostrazione della ultimazione dei lavori entro tre anni dalla registrazione dell' atto;

- qualora l'immobile non sia ultimato entro tale termine ovvero presenti caratteristiche diverse da quelle agevolabili, il contribuente decade dai benefici;

- il termine triennale di decadenza degli uffici dal potere di accertamento decorre dalla ultimazione dei lavori, altrimenti *"potrebbe verificarsi la situazione paradossale in base alla quale il termine per l' ultimazione dei lavori e quello per l' accertamento coincidono, con la conseguenza che, di fatto, l' amministrazione sarebbe privata del potere di accertamento"*

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

***Le agevolazioni prima casa si applicano anche all'acquirente di una quota che sia titolare di altra quota sulla medesima abitazione?***

SI: la **Circolare 38/E45/2005** ribadisce che nel caso di acquisto reiterato di quote dello stesso immobile, l'agevolazione si applica purché ricorrano gli altri requisiti.

L'agevolazione spetta nelle seguenti ipotesi:

- acquisto di ulteriori quote di proprietà;
- acquisto della nuda proprietà da parte del titolare di usufrutto, uso o abitazione;
- acquisto da parte del nudo proprietario del diritto di usufrutto, uso o abitazione.

In tutti i casi l'agevolazione spetta anche se sia stata già fruita in relazione all'acquisto dei diritti già posseduti.

E' evidente che si è inteso agevolare il conseguimento della piena proprietà di una sola unità immobiliare. **(Cfr. Circ. 19/E/2001, 2.2.)**"

***Le agevolazioni prima casa si applicano anche all'acquirente titolare in comunione con terzi (diversi dal coniuge) di altra abitazione nel medesimo Comune?***

SI in quanto solo la proprietà in via esclusiva o la comproprietà col coniuge escludono la applicabilità delle agevolazioni **(cfr. Circ. 19/E/2001, 2.2.7)**

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

***Le agevolazioni prima casa si applicano anche se si acquista un'unità cat. C/2 da trasformare in abitazione?***

NO: gli Uffici, fondandosi sul dato catastale, escludono l'applicazione delle agevolazioni ai C/2 se non trasferiti come pertinenza di abitazione

SI per C.N.N. (Q. 139/2009T): l'agevolazione compete, purchè l'immobile sia in fase di trasformazione in base a regolare provvedimento edilizio"

***Le agevolazioni prima casa si applicano anche all'acquirente titolare di altra abitazione nello stesso comune acquistata con IVA ridotta dal 24 aprile 1982 al 22 maggio 1993?***

***L'agevolazione compete, purché ricorrano gli altri presupposti (deve trattarsi di proprietà non esclusiva): i soggetti che hanno acquistato la propria abitazione da imprese costruttrici dal 24 aprile 1982 al 22 maggio 1993, non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni c.d. "prima casa".***

***I.V.A.: sino al 21.12.1988 = 2% - dal 22.12.1988 = 4%***

***Le agevolazioni prima casa si applicano anche all'acquirente titolare della nuda proprietà di altra abitazione nello stesso comune?***

***SI se non acquistata con agevolazioni prima casa (cfr. Circ. 38/E/2005, 2.2)***

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

***Le agevolazioni 1 casa si applicano anche all'acquirente titolare di diritti parziari su altra abitazione nello stesso comune o della piena proprietà su immobile in altro comune acquistati con agevolazioni 1 casa per donazione o successione?***

**SI:** l'agevolazione compete, purché ricorrano gli altri presupposti.

L'applicazione dell'agevolazione in argomento (art. 69 L.342/2000) non preclude la possibilità di fruire dei benefici previsti in materia di imposta di registro, per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato (Circ. 44/E/2001,1.) e precluso l'inverso

***Competono le agevolazioni in caso di acquisto nel Comune di residenza di casa successivamente locata a terzi?***

**SI:** non è più ostativa per l'applicazione dell'agevolazione la circostanza che l'unità immobiliare non sia destinata ad abitazione dell'acquirente, requisito richiesto, invece, dalla normativa previgente; può infatti essere richiesta anche da un minore (Cfr. Risoluzione 6 ottobre 2003 n. 192/E)

***Competono le agevolazioni in caso di acquisto in Comune diverso da quello di residenza con trasferimento in questo Comune nei 18 mesi e locazione della casa acquistata?***

Il contribuente non ha anche l'obbligo di destinare ad abitazione l'immobile acquistato oltre a quello di stabilire la residenza nel Comune ove tale immobile è situato, potendo utilizzare a tale scopo altro immobile del quale abbia la disponibilità (CNN Risposta a Quesito n. 259-2008/T)

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

### ***Le agevolazioni prima casa si applicano anche all'acquirente in comunione legale dei beni se il coniuge non ha i requisiti?***

La **Circ. 38/E/2005, 2.1**: se uno solo dei coniugi possiede i requisiti per fruire dell'agevolazione *il beneficio fiscale è applicabile nella misura del 50%*, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti.

Per ottenere l' agevolazione sull'intero è necessario che entrambi i coniugi rendano le dichiarazioni prescritte dalla legge

Sostengono, invece, la fruibilità delle agevolazioni anche da parte del coniuge in c.l., non intervenuto all'atto e non in possesso dei requisiti:

- Cass. Sez. Trib., 28 giugno 2000, n. 14237 - *“... colui che diviene proprietario di metà del bene a seguito di un atto compiuto dal coniuge non è “acquirente” del bene stesso, ma lo riceve per volontà della legge. Di conseguenza non è tenuto al possesso dei requisiti posti dalle disposizioni sulle agevolazioni tributarie “prima casa”*

- Cass. ordinanza 1 luglio 2009, n. 15426, sez. V civile

Controversa è anche la necessità della dichiarazione del coniuge non intervenuto per poter usufruire delle agevolazioni limitatamente alla sua quota



# LE QUESTIONI APPLICATIVE

## Quali sono le cause di decadenza dalle agevolazioni prima casa?

- in caso di dichiarazione mendace
  - in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati prima di 5 anni dalla data del loro acquisto  
*(imposta nella misura ordinaria 9% + soprattassa pari al 30 % della stessa imposta+interessi moratori – non sono più dovute le impocatastali che si pagano oggi nella misura di 50 euro)*
- L'avviso di liquidazione della maggior imposta deve essere notificato, a pena di decadenza, entro il termine di 3 anni (Cass. 1196 21.11.2003) che decorre:
- dalla *data della registrazione*, per le dichiarazioni mendaci;
  - dalla *data di scadenza del diciottesimo mese*, nel caso in cui l'acquirente abbia dichiarato di voler trasferire la residenza (*tale obbligo può essere **derogato** nell'ipotesi in cui il trasferimento è impedito per cause di forza maggiore sopravvenute alla data dell'atto; Circ. A.E. 18/2013*)
  - dalla *data di ultimazione dei lavori* nel caso di acquisto di immobile in corso di costruzione, ultimazione da "dimostrare" entro tre anni dalla registrazione.

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

***Si ha decadenza anche nel caso di trasferimento nel quinquennio di diritti parziari?***

*Si. Si sono prospettati i seguenti casi:*

- *vendita di porzione dell'abitazione acquistata con le agevolazioni: decadenza limitata al valore della parte rivenduta mediando tra le ragioni del fisco e le esigenze del contribuente (**CNN studio 12/2003T**)*
- *vendita di quota: decadenza limitata alla quota ceduta (**Risol. 31/E del 16.2.2006**)*
- *vendita di nuda proprietà: decadenza limitata alla parte del prezzo corrispondente al diritto ceduto (**Ris. n. 213 dell'8.8.2007**)*

***Il contribuente che si è impegnato in atto al trasferimento della residenza nei 18 mesi può rinunciare all'agevolazione richiesta?***

*Si, lo può fare, se non può rispettare l'impegno assunto anche per motivi personali, con apposita istanza da presentare all'Ufficio che ha registrato l'atto; non si applica sanzione del 30% (**Risol. A.E. 105/2011**)*

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

### ***Si può evitare la decadenza nel caso di trasferimento entro i 5 anni?***

SI: la decadenza non opera, giusta espressa disposizione normativa, nel caso in cui il contribuente, entro 1 anno dall'alienazione proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

*L' Amm. Finanziaria* ritiene che il contribuente debba aver realizzato la finalità di destinare l'immobile acquistato ad abitazione principale "quanto meno entro il termine triennale di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio" (**Cfr. Risoluzione 6 ottobre 2003 n. 192/E**)

Si ritiene idoneo a impedire la decadenza l'acquisto di uno qualsiasi dei diritti contemplati nella norma in commento: proprietà (anche superficiaria), nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione (interi o pro-quota). Fermo in ogni caso l'obbligo della destinazione abitativa.

*A.E. non esclude la decadenza se riacquisto per donazione (Circ 6/2001)*

Il contribuente che non sia in grado di riacquistare una nuova abitazione entro 1 anno può chiedere la riliquidazione dell'imposta con apposita istanza da presentare all'Ufficio che ha registrato l'atto; non si applica sanzione del 30% (**Risol. A.E. 112/2012**)

Vendita e Riacquisto di pertinenza: <sup>51</sup> non evita la decadenza ((**Risol. A.E.30/E/2008**))

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

### **Quali riacquisti possono evitare la decadenza?**

**Abitazione locata a terzi:** si se entro 3 anni viene destinata ad abitazione principale

**Abitazione in nuda proprietà:** si se entro 3 anni viene destinata ad abitazione principale (ad es. usufrutto acquistato da familiare e concessione in comodato)

**Abitazione in comproprietà:** si se entro 3 anni viene destinata ad abitazione principale (ad es. acquisto in comunione col coniuge; cfr. **Circ. 19/E/2001**)

**Abitazione in usufrutto o abitazione:** fermo l'obbligo della destinazione abitativa

**Acquisto di terreno su cui costruire casa di abitazione:** si se entro 1 anno dalla alienazione venga ad esistenza il nuovo fabbricato (realizzazione del rustico ex art. 2645 bis c.c.); fermo l'obbligo della destinazione abitativa (**Circ. 38/E/2005 n.5.2**)

**Stipula entro 1 anno di un preliminare:** NO non avendo il preliminare effetti traslativi (**Risol. 3 maggio 2004 n. 66/E**)

**Acquisto entro 1 anno di casa senza agevolazioni 1 casa (ad es. fabbricato di lusso):** SI: la norma richiede SOLO l'acquisto di casa da adibire a propria abitazione principale

# **AGEVOLAZIONI AGRICOLTORI**

LA NORMA



A REGIME

Art. 2 comma 4bis DL 30.12.2009 n. 194 conv. Legge 26.2.2010 n. 25  
Entrata in vigore 28 febbraio 2010  
Scadenza al 31 dicembre 2010

Art. 1 comma 41 legge 13.12.2010 n. 220 (legge stabilità 2011)

tassazione agevolata confermata dall'art. 1, c. 608, legge 27.12.2013 n. 147 (legge stabilità 2014) quale eccezione al "taglio lineare" delle agevolazioni per atti a titolo oneroso prevista dal dlgs 23/2011

**IMPOSTA REGISTRO: €. 200,00**

**IMPOSTA DI TRASCRIZIONE: €. 200,00**

**IMPOSTA CATASTALE: 1%**

**IMPOSTA BOLLO: esente (art. 21 Tab. B DPR. 601/1973)**

# CONDIZIONI PER LE AGEVOLAZIONI



## I SOGGETTI

Coltivatori diretti e I.A.P. purchè iscritti alla rispettiva gestione previdenziale ed assistenziale  
Anche società agricole C.d. o IAP



## L'OGGETTO

Terreni e relative pertinenze qualificati AGRICOLI in base a strumenti urbanistici vigenti;  
Operazioni fondiari tramite ISMEA  
Attenzione alla classificazione nei piani di governo del territorio

55



## LA DECADENZA:

Se entro 5 anni dalla stipula dell'atto agevolato i beneficiari alienano volontariamente i terreni o cessano di coltivarli direttamente

## RISOLUZIONE A.E. n. 36/E del 17.5.2010



La legge 25/10 definisce in maniera innovativa i presupposti per l'accesso al regime agevolato

Esistono sostanziali divergenze tra il sistema ex legge 25/10 e sistema ex legge 604/1954

La legge 25/10 ha rimodulato la disciplina agevolativa



Non è più richiesta la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge 604 del 1954 (*idoneità fondo alla PPC - non alienazione nel biennio*)

Non è più necessaria la certificazione dell'ispettorato ex art. 3 legge 604 del 1954



Assume primaria rilevanza **l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale**. Oggi serve numero IAP e Numero Previdenza



## LE QUESTIONI APPLICATIVE

Il regime agevolativo previsto dalla Legge 25/2010 si applica anche all'aspirante IAP iscritto alla gestione previdenziale e assistenziale?



### TESI NEGATIVA

Alcune D.R.E. hanno escluso l'applicabilità delle agevolazioni ex legge 25/10 all'aspirante IAP in quanto la norma fa riferimento solo agli IAP iscritti alla gestione previdenziale



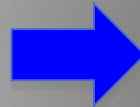
### TESI POSITIVA

Si applica la disciplina generale del dlgs 99/2004, tuttora in vigore e non abrogata dalla legge 25/2010, che equipara l'aspirante IAP all'IAP "dichiarato".  
Comma 5ter  
Iscrizione INPS "con riserva"  
(Circ.INPS 48 del 24.3.2006)

**TESI PREFERIBILE: sì all'applicabilità delle agevolazioni anche all'aspirante IAP**



ART. 1 comma  
5ter del dlgs  
99/2004  
modificato dal  
dlgs 101 del  
2005



*“Le disposizioni relative all'IAP si applicano anche ai soggetti, persone fisiche o società, che, pur non in possesso dei requisiti di cui ai commi 1 e 3, abbiano presentato istanza di riconoscimento della qualifica alla regione competente che rilascia apposita certificazione, nonché si siano iscritti all'apposita gestione dell'INPS”*

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

Il regime agevolativo si applica anche alla società agricola (di persone) il cui socio qualificante IAP sia socio qualificante di altra società di persone?



### TESI NEGATIVA

Deve ritenersi applicabile anche alle società di persone la disposizione per cui la qualifica di IAP può essere apportata dall'amministratore ad una sola società (socio=amministratore)



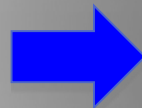
### TESI POSITIVA

Non si applica la limitazione "un amministratore per una sola società" alle società di persone, in quanto la norma coinvolgendo l'amministratore deve ritenersi riferita alle sole società di capitali

**TESI PREFERIBILE: no all'applicabilità alle società di persone della limitazione un "amministratore per una sola società"**



ART. 1 comma  
3bis dlgs  
99/2004  
modificato dal  
dlgs 101 del  
2005



*"La qualifica di IAP può essere apportata dall'amministratore ad una sola società"*

\* La norma fa riferimento solo all'amministratore e non anche al socio  
\* Solo nelle soc. capitali e nelle coop. soggetto qualificante è l'amministratore

• *Comma 3bis strettamente collegato col punto c) del comma 3 relativo alle soc. cap. e coop.*

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

Le agevolazioni previste dalla legge 25/2010 si applicano anche nel caso di cessione della sola nuda proprietà?



### TESI NEGATIVA

Tenore letterale normativa PPC:  
elenco atti ex art. 1 l.604/1954  
C.T.C. 2114 del 17.5.1995: non si  
realizza formazione PPC si è in  
presenza di un trasferimento tra  
membri della stessa famiglia; nudo  
proprietario non ha godimento del  
fondo

### TESI POSITIVA

La nuova normativa prevede  
l'applicazione a tutti gli atti  
traslativi di terreni agricoli senza  
eccezioni senza più richiedere  
l'idoneità alla formazione e/o  
arrotondamento PPC

**TESI PREFERIBILE: le agevolazioni per l'agricoltura si applicano anche qualora venga trasferita la sola nuda proprietà**



**Cassazione - sentenza n. 26394 del 5.12.2005**  
(in tema di PPC)



*“Le agevolazioni a favore PPC spettano al coltivatore diretto che acquisti la sola nuda proprietà del terreno da lui coltivato atteso che la nozione di “atti inerenti la formazione della PPC” è comprensiva di tutti gli atti diretti a tale scopo, purchè l’acquisto avvenga da chi si dedichi abitualmente alla coltivazione”*  
A maggior ragione con la nuova legge che prescinde dalla formazione e/o arrotondamento PPC



Stesse argomentazioni per sostenere l'applicabilità delle agevolazioni anche nel caso di **fondi affittati a terzi** (ammessa per PPC anche da CTR Lombardia sent. 62/67/2011)

## LE QUESTIONI APPLICATIVE

Incorre nella decadenza dalle agevolazioni il proprietario che prima dei 5 anni procede alla permuta con altro terreno agricolo?



### TESI NEGATIVA

Anche l'attuale normativa prevede la decadenza dalle agevolazioni in caso di ALIENAZIONE del fondo e la PERMUTA costituisce un atto di alienazione.



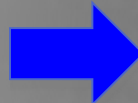
### TESI POSITIVA

E' vero che la permuta è un atto di alienazione, ma a fronte della dismissione del fondo viene acquisito un altro fondo, per cui non viene meno la funzione del divieto (evitare speculazioni)

**TESI PREVALENTE:** si ha decadenza dalle agevolazioni per l'agricoltura in caso di permuta del fondo entro i 5 anni dall'acquisto



**Risoluzioni A.E. nn. 324/E e 325/E del 30 luglio 2008**  
dettate in tema di PPC ma estensibili alla nuova disciplina



*“si ha decadenza nel caso di permuta, anche senza conguaglio, entro i 5 anni dall'acquisto: il fatto che la permuta concretizzi uno scambio dei beni finalizzato ad una migliore razionalizzazione del fondo e della coltura e non una alienazione dietro corrispettivo non vale ad escludere la decadenza”*



## LE QUESTIONI APPLICATIVE

Incorre nella decadenza dalle agevolazioni il proprietario che prima dei 5 anni proceda al conferimento del terreno in una società?



### TESI NEGATIVA

Anche l'attuale normativa prevede la decadenza dalle agevolazioni in caso di ALIENAZIONE del fondo ed il conferimento in società costituisce atto di alienazione.



### TESI POSITIVA

Non si ha decadenza se il conferente continua a coltivare il fondo attraverso lo strumento societario, per cui non viene meno la funzione del divieto (evitare speculazioni)

## LE DIVERSE SOLUZIONI DELL'AGENZIA ENTRATE

(proposte con riguardo alla PPC ma estensibili alla nuova legge)

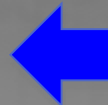


**Risoluz. 455/E del 1.12.2008:**  
CASO: conferimento in una sas  
“agricola”; soci: coltivatore,  
coniuge e figlio. Coltivatore:  
accomandatario



### CONDIZIONI PER NON INCORRERE NELLA DECADENZA:

- Conferitaria deve essere una società di persone
- soci: il coltivatore il suo coniuge parenti entro 3 grado e/o affini entro 2 grado (ossia i soggetti ex art. 11 c.3 dlgs 228/2001)
- coltivatore deve essere amministratore e legale rappresentante



### *la motivazione .....*

*viene data attuazione ad una riorganizzazione finalizzata a promuovere sviluppo e modernizzazione dell'attività agricola coerente con gli scopi delle agevolazioni”*

## LE DIVERSE SOLUZIONI DELL'AGENZIA ENTRATE

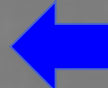
(proposte con riguardo alla PPC ma estensibili alla nuova legge)



**Ris. 277/E del 18.8.2009:**  
**CASO:** conferimento in una srl  
“agricola”;



*la motivazione .....*  
“la fattispecie non può essere assimilata a quella della Risol. 455/E posto che la società conferitaria non riveste la forma giuridica di società di persone e il conferimento viene effettuato a favore di soggetti diversi da quelli di cui all’art. 11 comma 3 dlgs 228/2001



**Art. 11 c3 dlgs 228/2001**  
Non incorre nella decadenza l’acquirente che nei 5 anni alieni il fondo al coniuge, a parenti entro 3 grado e/o affini entro 2 grado che esercitano l’attività di imprenditore agricolo ex art. 2135 c.c.

# MUTUO DISSENSO

- \* Risoluzione n.7 del 14 gennaio 2014
- \* Cassazioni nn. 20445/20011 e 18884/2012
- \* Il mutuo dissenso ha causa autonoma estintiva di un precedente contratto
- \* Il contratto si risolve ab origine le prestazioni si caducano
- \* Imposta fissa di registro
- \* Imposta fissa catastale
- \* Imposta fissa ipotecaria
- \* Decorrenza quinquennio per decadenze e plusvalenze.
- \* Possibilità di risolvere problema provenienze donative