

Imposte di Registro e di acquisto immobili:

cosa cambia dal 1° gennaio 2014

Novità sul fronte delle imposte per l'acquisto degli immobili sono state introdotte, con decorrenza dal 1/1/2014, dall'art. 26 del D.L. 12/9/2013, n. 104, il quale, intervenendo sull'art. 10 del d.lgs. n. 23 del 14/3/2011, ed aumentando da 168 a 200 euro la misura dell'imposta fissa, concorre a ridisegnare la tassazione indiretta di registro, ipotecaria e catastale.

Alcuni esempi pratici e concreti per il caso di un immobile del valore catastale di € 100.000:

1. **Prima casa venduta tra privati:** 1.236 euro di risparmio per ogni 100.000 euro di valore imponibile (che viene calcolato sul valore rivalutato pari alla Rendita moltiplicato 115,5%). Infatti l'imposta di registro passa dal 3 al 2%, l'ipotecaria da 168 a 50 euro e la catastale da 168 a 50 euro.
2. **Prima casa venduta da impresa.** In questo caso abbiamo un aumento di 96 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile, in quanto l'iva resta al 4%, l'imposta di registro, l'ipotecaria e la catastale salgono da 168 a 200 euro con un aumento totale di $€ 3 \times € 32 = 96$.
3. **Seconda casa venduta tra privati:** 900 euro di risparmio ogni 100.000 euro di valore catastale rivalutato (nel caso di seconda casa si calcola infatti la Rendita catastale x coeff. 126). Infatti l'imposta di registro passa dal 7 al 9%, ma l'ipotecaria scende da 2.000 (2% di 100.000) a 50 euro e la catastale da € 1.000 a 50 euro. Abbiamo perciò in quel caso da pagare $€ 9.000 + 100 (2 \times 50)$ invece di $€ 7.000 + 2.000 + 1.000 = € 10.000$ (il cdI 0%) € 900 in meno su 10.000.
4. **Seconda casa venduta da impresa:** aumento di 96 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile). Infatti l'iva resta al 10%, mentre l'imposta di registro, l'ipotecaria e la catastale passano da € 168 a 200 euro, con un aumento totale di $€ 32 \times 3 = 96$.
5. **Ufficio/negozi/capannone/fabbricato strumentale venduti da privato:** le variazioni sono le medesime della seconda casa, con la differenza che l'imposta di registro si continua a calcolare sul prezzo e non sul valore catastale poiché non si applica la regola del "prezzo valore"
6. **Ufficio/negozi/capannone/fabbricato strumentale, venduti da impresa:** risparmio di € 3.568 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile (anche in questo caso valutato sul prezzo e non sul valore catastale) Infatti, sempre nel caso dell'esempio di € 100.000, rispetto all'attuale 26% sul prezzo, cioè il 22% di Iva + il 3% di Ipotecaria e lo 1% di catastale, l'Iva resta al 22%, l'imposta di registro passa da 168 a 200 euro, mentre l'ipotecaria passa da € 3.000 (3% di 100.000) ad € 200 e la catastale da € 1.000 ad € 200. Per un prezzo di € 100.000 avremo $€ 22.000$ Iva + 200 + 200 + 200 = Tot € 22.600 pari al 22,6 % invece del 26% e con un risparmio importante per chi, pur pagandola, poi recupera l'Iva, ad esempio per chi compra con leasing, in quanto si passa da un 4% non recuperabile ad una fissa di € 600 per qualsiasi importo dell'immobile.
7. **Terreno edificabile venduto da privato:** risparmio di 1.900 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile, in quanto l'imposta di registro passa dall'8 al 9% mentre l'ipotecaria diminuisce dal 2% (nel caso in esempio 2.000) a 50 euro e la catastale da 1.000 a 50 euro.

8. **Terreno agricolo venduto da privato:** risparmio di 8.900 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile poichè l'imposta di registro scende dal 15 al 9%, l'ipotecaria diminuisce dal 2% (nel caso in esempio 2.000) a 50 euro e la catastale da 1.000 a 50 euro

9. Tuttavia, con l'abolizione delle agevolazioni citate dal comma 4 dell'art.10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 ogni ufficio o immobile strumentale venduto da un privato ad una Onlus, subirà un aumento di ben € 8.596 euro ogni 100.000euro di valore imponibile, in quanto l'imposta di registro passa da 168 euro fisse al 9% (9.000 euro), mentre l'ipotecaria e la catastale passano (già il 14 marzo 2011 aumentate da 168 fisse rispettivamente al 2 ed al 1%) passano a 50 euro.

10. Così anche nel caso di edificio storico artistico venduto da privato non prima casa si avrà l'aumento di 3.100 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile in quanto l'imposta di registro passa dal 3 al 9% mentre diminuiscono l'ipotecaria e la catastale rispettivamente da 2.000 e 1.000 a 50 euro ciascuna.