



ANCEBOLOGNA

Collegio Costruttori Edili

Bologna, 20 settembre 2013

Circolare

N. 892/2013

ALLE IMPRESE ASSOCIATE

= LORO SEDI =

- c.a. - Titolare/Legale Rappresentante
- Responsabile gestione vendite
- Responsabile adempimenti fiscali e amministrativi

Serv. Trib. Prot. n. 1821 - CP/aa

Oggetto: **D.L. 104/2013: novità sull'Imposta di Registro dal 2014. Disparità IVA/Registro.**

Dal 1° gennaio 2014 la misura fissa delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale passa da 168,00 a 200,00 euro.

Questa una delle misure fiscali contenute nel **Decreto Legge 12 settembre 2013, n. 104**, recante "*Misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca*", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 214 del 12 settembre 2013 ed in vigore dalla medesima data, di cui un **estratto è disponibile presso gli uffici e sul sito internet di ANCEBOLOGNA, www.ancebologna.it, come allegato alla presente circolare.**

In particolare, l'art. 26 del D.L. 104/2013, per garantire la copertura finanziaria delle maggiori spese in materia di istruzione contenute dal provvedimento, dispone che, **dal 1° gennaio 2014**, gli importi delle **Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale** previste in misura fissa di 168,00 euro saranno **elevate a 200,00 euro**.

Inoltre, il D.L. 104/2013, interviene, nuovamente, sulla riforma della tassazione degli atti immobiliari, già disposta dall'art. 10 del D.Lgs. 23/2011 (c.d. Decreto sul "*Federalismo Fiscale*") che, insieme alla suddette modifiche, entrerà sempre in vigore dal 1° gennaio 2014.

In particolare, a decorrere dal 1° gennaio 2014, il D.Lgs. 23/2011 prevedeva, per l'imposta di registro, l'introduzione di due sole aliquote (2% acquisto "prima casa" e 9% in tutti gli altri casi) e l'esenzione dall'Imposta di Bollo e dalle Imposte Ipotecarie e Catastali, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

A tal riguardo, il D.L. 104/2013, nel mantenere le suddette aliquote del registro, ripristina l'imponibilità per le imposte **ipotecaria e catastale** nella **misura fissa di 50 euro** ciascuna (al posto dell'attuale misura proporzionale del 2% complessiva).

Confermata, altresì, la disposizione contenuta nel D.Lgs. 23/2011, sempre a decorrere dal 1° gennaio 2014, che abolisce tutte le esenzioni ed agevolazioni tributarie attualmente vigenti, anche se previste in leggi speciali.

Complessivamente, quindi, dal prossimo anno l'Imposta di Registro (con le nuove aliquote, l'Imposta di Registro non potrà comunque essere inferiore a 1.000 euro) si applicherà in misura pari al:

- **9%** per gli **atti a titolo oneroso** relativi ad **immobili** di qualsiasi specie (residenziali e non), aventi ad oggetto il **trasferimento della proprietà, ovvero** degli **altri diritti reali** di godimento, ivi compresa la costituzione e la rinuncia agli stessi, nonché per gli atti di espropriazione per pubblica utilità e per i trasferimenti coattivi.

Via G. Zaccherini Alvisi, 20 – 40138 Bologna
Telefono 051 231540 Fax 051 231536

Web: www.ancebologna.it
E-mail: info@ancebologna.it

Aderente ANCE - Associazione Nazionale Costruttori Edili
Aderente UNINDUSTRIA BOLOGNA

Circ. n. 892/2013
Pagina 1 di 2

In pratica, la nuova aliquota sostituirà quella oggi applicabile in caso di acquisto della seconda casa e di immobili non abitativi (pari al 7%), e per il trasferimento delle aree (pari all'8%);

- **2%** in caso di **acquisto della "prima casa"**, per tale intendendosi l'abitazione per la quale ricorrano, in capo all'acquirente, le condizioni di cui alla nota II-bis dell'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 (tale aliquota sostituirà, quindi, quella attualmente vigente, pari al 3%).

Da evidenziare che la possibilità di fruire di tale aliquota ridotta è comunque esclusa in caso di acquisto di abitazioni "*di lusso*", intendendosi per tali quelle accatastate nelle categorie A/1 (abitazione di tipo signorile), A/8 (abitazione in villa) e A/9 (castello o palazzo di pregio artistico e storico).

In entrambe le suddette ipotesi, inoltre, le Imposte **Ipotecaria e Catastale** si applicheranno nella **misura fissa di 50 euro** ciascuna.

In merito, la nostra Associazione Nazionale, l'ANCE, ha evidenziato, nelle competenti sedi, che **la nuova disciplina dell'Imposta di Registro** aumenterà la già presente sperequazione fiscale tra l'acquisto di immobili dai privati (che con le nuove aliquote del Registro potrà arrivare al massimo al 9%), e quello effettuato dalle imprese (per gli immobili strumentali, il prelievo complessivo è addirittura pari al 25%, considerando l'IVA con aliquota ordinaria del 21% e le imposte ipotecarie e catastali pari al 4%).

In tal senso, appare auspicabile pervenire ad un'equiparazione del prelievo tra le due operazioni, che renda indifferente per l'acquirente acquistare da un'impresa piuttosto che da privati.

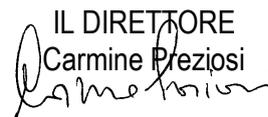
Inoltre, la nostra Associazione Nazionale, l'ANCE, esprime forti perplessità e preoccupazioni per gli effetti sul mercato che, a partire dal 2014, verranno prodotti dall'abolizione di tutte le agevolazioni fiscali attualmente previste per i trasferimenti immobiliari.

Proprio a tale riguardo, occorre tra l'altro rilevare l'incongruenza e la contraddizione tra l'abrogazione prevista dal D.Lgs. 23/2011 e le misure recentemente approvate dal Governo che, con il D.L. 102/2013, ha prorogato ad 11 anni il termine per il completamento dell'intervento edilizio, ai fini dell'applicazione del regime fiscale agevolato per i trasferimenti di aree e fabbricati finalizzati all'attuazione di programmi di edilizia residenziale (cfr. ns. circ. n. 844/2013).

In tale prospettiva ed in vista dell'emanazione del Disegno di Legge di Stabilità per il 2014 e dei provvedimenti di accompagnamento che potrebbero intervenire in materia, appare necessario un complessivo ripensamento sulla questione, nell'ottica di:

- confermare, anche dal 2014, le agevolazioni fiscali per i trasferimenti di immobili finalizzati all'attuazione dei piani urbanistici;
- introdurre un meccanismo di compensazione in grado di contrastare la disparità di trattamento tra le compravendite soggette ad IVA e quelle soggette alla "revisionata" Imposta di Registro.

Rimaniamo a Vostra disposizione per ogni chiarimento e porgiamo distinti saluti.

IL DIRETTORE
Carmine Preziosi


Materiale disponibile presso gli uffici e sul sito internet di ANCEBOLOGNA, www.ancebologna.it, come allegato alla presente: estratto (artt. 26 e 28) Decreto Legge 12 settembre 2013, n. 104.