

Antonio ARGENIO
Pietro BESSI
Federico CALISSANO
Vincenzo CAMPO ANTICO
Giovanni CIURLO
Stefano FILIPPINI
Filippo INGRAFFIA
Stanislao LUCHESCHI
Emilio MARTINOTTI
Andrea VILLA

Genova, 17 gennaio 2014

Ai Signori Clienti

Loro Sedi

CIRCOLARE N. 1 / 2014

Chiara Albusceri
Gabriella Allodi
Simone Bacchieri
Simona Bacco
Guglielmo Brodasca
Cinzia Calapai
Pietro Cappa
Stefania Caretto
Andrea Chiodi
Alice Finamore
Andrea Frassinetti
Simona Gaggero
Giovanna Galardi
Valentina Ganzarolli
Laura Giuliano
Monica Guidotti
Carla Lomonaco
Camilla Lonoce
Paolo Mandarino
Daniela Martino
Valentina Menini
Cristiano Merli
Angela Muscau
Simone Musso
Tony Prata
Isabella Rovina
Luca Russo
Alessandro Sapia
Silvia Traverso
Maria Grazia Vantaggiato

Consulenti Esterni:
Massimo Calissano
Enzo Lombardo

Via Santa Radegonda, 11
20121 Milano
T +39 02 7211751
F +39 02 72117575
studio.milano@stlex.it
Piazza della Vittoria, 10/13
16121 Genova
T +39 010 553241
F +39 010 5532460
studio.genova@stlex.it
Corso Matteotti, 12
10121 Torino
T +39 011 5119101
F +39 011 5920226
studio.torino@stlex.it
CF/P.IVA 03022160109
www.stlex.it

Oggetto: Novità in materia di imposta di registro

Aumento dell'imposta fissa di registro

A decorrere dal 1 gennaio 2014 le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura di 200 euro e non più di 168 euro, così come previsto dal DL n. 104/2013.

L'aumento ha effetto su tutti gli atti che, fino al 31 dicembre 2013, scontavano l'imposta fissa di 168 euro, come, ad esempio: gli atti di conferimento di denaro in società, le cessioni di partecipazioni sociali, le fusioni, le trasformazioni e le scissioni societarie.

Il nuovo ammontare delle imposte fisse ha effetto per:

- gli atti giudiziari pubblicati o emanati dal 1° gennaio 2014;
- gli atti pubblici formati dal 1° gennaio 2014;
- le donazioni fatte dal 1° gennaio 2014;
- le scritture private autenticate dal 1° gennaio 2014;
- le scritture private non autenticate presentate per la registrazione dal 1° gennaio 2014;
- le denunce (di contratti verbali) presentate per la registrazione dal 1° gennaio 2014;
- le formalità di trascrizione e di rinnovazione eseguite a decorrere dal 1° gennaio 2014;
- le domande di annotazione presentate a decorrere dal 1° gennaio 2014.

Si ricorda, inoltre, che, dalla medesima data, è entrata in vigore la riforma della tassazione immobiliare disposta dall'art. 10 del D.Lgs. 23/2011. Tale norma, infatti, ha disposto che, a partire dal 1° gennaio 2014, per i trasferimenti immobiliari si applicheranno due sole aliquote dell'imposta di registro:

- 2% se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione (ad eccezione di quelle accatastate in A1, A8 o A9) in presenza delle condizioni per l'agevolazione prima casa;
- 9% in tutti gli altri casi.

La norma sopprime tutte le altre esenzioni e agevolazioni tributarie

previste, anche da leggi speciali, in relazione ai trasferimenti immobiliari, lasciando in “vita” solo le due aliquote sopra enunciate. In ogni caso – continua il comma 2 dell’art. 10 del DLgs. 23/2011 – l’imposta di registro dovuta in base alle disposizioni sopra illustrate non potrà essere inferiore a 1.000 euro.

Il comma 3 dell’art. 10 citato, inoltre, disponeva che tutti gli atti immobiliari cui si applica il nuovo regime sopra individuato (nonché “tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari”), andassero esenti da ogni altra imposta (bollo, imposte ipotecaria e catastale, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie). Su tale fronte, il DL 104/2013 ha introdotto un’ulteriore novità, stabilendo che, in relazione agli atti che applicheranno il registro al 2% o al 9%, saranno comunque dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

In breve, gli atti di trasferimento immobiliare posti in essere dal 1° gennaio 2014 sconteranno:

- in presenza delle condizioni per l’applicazione dell’agevolazione “prima casa”, l’imposta di registro proporzionale del 2% e le imposte ipotecaria e catastale di 100 euro totali, ma nulla a titolo di imposta di bollo né di tassa ipotecaria;
- in tutti gli altri casi, l’imposta di registro proporzionale del 9% e le imposte ipotecaria e catastale di 100 euro totali, ma nulla a titolo di imposta di bollo né di tassa ipotecaria.

Peraltro, si rileva che tali aliquote trovano applicazione non solo agli atti di compravendita immobiliare, bensì anche, ad esempio, agli atti di permuta, agli atti di assegnazione di immobili ai soci, agli atti di conferimento immobiliare (ai quali, tuttavia, resta applicabile anche l’aliquota del 4% per i fabbricati a destinazione commerciale, in quanto disposta dall’art. 4 comma 1 lett. a) n. 2) della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86).

Invece, in tutti gli altri casi in cui le imposte di registro, ipotecaria e catastale siano dovute nella misura fissa (di 168 euro fino al 31 dicembre 2013), dal 1° gennaio 2014 esse devono essere corrisposte nella misura di 200 euro ciascuna.

Si allega alla presente circolare un prospetto riassuntivo del trattamento ai fini delle imposte indirette delle locazioni e cessioni immobiliari.

Modalità di versamento delle imposte dovute per la registrazione di contratti di locazione

Con provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 3 gennaio 2014 è stata prevista l’estensione delle modalità di versamento con il modello “F24 versamenti con elementi identificativi” (F24 ELIDE) alle somme dovute in relazione alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili. Tale provvedimento è stato emanato in applicazione del DM 8 novembre 2011, il quale ha esteso le modalità di versamento unitario stabilite dall’art. 17 del DLgs. n. 241/97, tra l’altro, anche ai pagamenti dell’imposta di registro, rinviando ad un successivo provvedimento dell’Agenzia delle Entrate le modalità e i termini per l’attuazione, anche progressiva, delle relative disposizioni.

Nello specifico, il provvedimento in commento stabilisce che a partire dal 1° febbraio 2014 l'imposta di registro, i tributi speciali e compensi, l'imposta di bollo, le relative sanzioni ed interessi, connesse alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili sono versate mediante il modello "F24 versamenti con elementi identificativi" (F24 ELIDE). Tale modello è reperibile nella sezione "Strumenti - Modelli" del sito www.agenziaentrate.gov.it e, dal 1° aprile 2014, anche presso gli sportelli di banche, poste e agenti della riscossione.

Con risoluzione dell'Agenzia delle Entrate saranno poi istituiti i codici tributo da utilizzare per i suddetti versamenti e saranno impartite le istruzioni per la compilazione dei modelli di pagamento. Il modello di pagamento F24 ELIDE deve essere presentato dai soggetti titolari di partita IVA esclusivamente con modalità telematiche, direttamente o attraverso gli intermediari abilitati, utilizzando i servizi online dell'Agenzia delle Entrate e del sistema bancario e postale. I soggetti non titolari di partita IVA, oltre alla modalità telematica, possono presentare il modello F24 ELIDE anche presso gli sportelli delle banche aderenti alla convenzione regolante lo svolgimento del servizio di riscossione dei modelli F24, delle Poste Italiane S.p.A. e degli agenti della riscossione.

Viene, poi, dettata una disciplina specifica per un "periodo transitorio". Infatti, per evitare di disorientare i contribuenti e per consentire agli intermediari di disporre del tempo necessario per l'adeguamento delle procedure attualmente in uso alle nuove modalità di pagamento, sino al 31 dicembre 2014 è possibile utilizzare ancora il modello F23, in alternativa al modello F24, per il versamento dei tributi di cui al provvedimento in esame. Soltanto a partire dal 1° gennaio 2015 i suddetti versamenti dovranno essere effettuati esclusivamente con il modello F24 ELIDE. È, inoltre, precisato che i versamenti richiesti a seguito di atti emessi dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate sono effettuati esclusivamente con il tipo di modello di pagamento allegato o indicato nell'atto stesso.

Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Studio Legale Tributario