



**SDD Servizi**  
Servizi e Soluzioni per l'Impresa

# NOTIZIARIO

Nr 21 2013

**Argomenti :**

*1. Operazione "case fantasma"-2. Tassazione trasferimenti immobiliari*

## **1. Operazione "case fantasma"**

Comunicato Stampa 4 ottobre 2013

**Agenzia delle Entrate**

*Finale di partita per l'operazione "case fantasma" 492mila immobili con rendite presunte per 288 milioni di euro*

Terreni, oltre 1,2 milioni di unità immobiliari urbane non censite nella base-dati catastale. L'operazione di regolarizzazione delle case sconosciute al Catasto è stata realizzata grazie all'incrocio delle mappe catastali con le immagini aeree rese disponibili dall'Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura), per "avvistare" così i fabbricati presenti sul territorio ma non nelle banche dati catastali.

Il [DL 78/2010](#) ha previsto poi, in attesa dell'accatastamento definitivo, l'attribuzione d'ufficio di una rendita presunta agli immobili mai dichiarati e non ancora regolarizzati, associando agli stessi una rendita catastale provvisoria. Per presumere le rendite catastali e associarle ai fabbricati, l'Agenzia si è basata su precisi parametri, acquisiti anche con sopralluoghi esterni agli edifici non in regola.

**Rendite catastali accertate per più di 800 milioni di euro** - Vale più di 825 milioni di euro la somma delle rendite catastali che sono state associate agli immobili accertati e registrati nelle proprie banche dati. In particolare, 537 milioni di euro sono le rendite definitive, cioè attribuite dopo che gli interessati hanno provveduto spontaneamente a presentare gli atti di aggiornamento del Catasto, mentre raggiungono il valore di 288 milioni di euro quelle presunte, cioè attribuite d'ufficio, perché gli immobili non erano stati accatastati volontariamente dai contribuenti alla data del 30 novembre 2012, giorno in cui si è chiusa l'attività di accertamento sui fabbricati non dichiarati.

**Più di un milione di case sono finite nelle banche-dati catastali** - Sono 1,2 milioni le unità immobiliari urbane censite al Catasto, grazie all'operazione di controllo. Di queste, quasi 769mila hanno trovato una rendita catastale definitiva, mentre a 492mila ne è stata attribuita una presunta.

**Il maggior gettito** - L'intera operazione "case fantasma" è suscettibile di generare, nel caso in cui le rendite presunte fossero confermate, un maggior gettito complessivo quantificabile dal Dipartimento delle Finanze in circa 589 milioni di euro, di cui circa 444 milioni di euro ai fini Imu, circa 137 milioni di euro ai fini delle imposte sui redditi (Irpef e "cedolare secca") e circa 7,5 milioni di euro ai fini dell'imposta di registro sui canoni di locazione.

Con la seguente tabella, l'AgE ha sinteticamente illustrato i risultati raggiunti al termine dell'intera operazione :

<b>Particelle catastali identificate (numero)</b>	2.228.000
<i>Particelle con accertamento concluso</i>	2.037.000
Particelle con fabbricati cui è stata attribuita la rendita (definitiva o presunta)	1.039.000
Particelle su cui ricadono immobili che non richiedono l'accatastamento	998.000
<i>Particelle con accertamento da perfezionare (es. intestate a enti pubblici)</i>	191.000
<b>Unità immobiliari a cui è stata attribuita la rendita catastale</b>	1.261.000
<i>Unità immobiliari urbane con rendita definitiva</i>	769.000
<i>Unità immobiliari urbane con rendita presunta</i>	492.000
<b>Rendita catastale attribuita (milioni di euro)</b>	825
<i>Rendita catastale definitiva</i>	537
<i>Rendita catastale presunta</i>	288

## **2. Tassazione trasferimenti immobiliari**

Scatta una nuova imposizione indiretta sui trasferimenti immobiliari dall'1.01.2014 : l'art. 10 D.Lgs. 14.03.2011 Nr 23, il c.d. Decreto sul "Federalismo Municipale", così come modificato dall'art. 26 del Decreto Istruzione, DL 12.09.2013 Nr 104, ha stabilito la rimodulazione delle aliquote dell'Imposta di Registro per i trasferimenti immobiliari. Modificato l'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 26.04.1986 Nr 131.

Aumentate, inoltre, le imposte fisse di registro e ipocatastali attualmente dovute nella misura di € 168 : passeranno a € 200.

### ***Imposta di registro***

Dal prossimo 1.01.2014 la tassazione indiretta sui **trasferimenti immobiliari** sarà caratterizzata dall'applicazione unicamente delle seguenti **due aliquote**:

- imposta proporzionale di registro del **2%**, nel caso in cui il trasferimento abbia ad oggetto case di abitazione (con esclusione di quelle che rientrano nella categoria catastale A1, A8 o A9) che beneficiano dell'agevolazione "**prima casa**"
- imposta proporzionale di registro del **9%** in tutti gli **altri casi**.

Per i trasferimenti immobiliari verranno meno, quindi, le molteplici aliquote dell'imposta di registro ad oggi vigenti (previste dall'art. 1 della Tariffa).

Diversamente da quanto accade oggi, beneficeranno dell'agevolazione **tutte le abitazioni "prima casa"** (con l'eccezione delle A/1, A/8 e A/9) ancorché le stesse non rispettino i requisiti "non di lusso" così come previsti dal DM 2.08.1969.

Nulla è previsto che cambi, invece, ai fini IVA, per cui in caso di acquisto dell'immobile "prima casa" assoggettato all'Imposta sul Valore Aggiunto, l'aliquota applicata sarà quella del 4%, con chiara finalità di agevolare la compravendita fra privati a discapito delle imprese.

Ne consegue che per le abitazioni non "prima casa" l'aliquota dell'imposta di registro passerà dall'attuale 7% al 9%, ancorché, come si dirà più avanti, non saranno più dovute le ipocatastali proporzionali del 3%, bensì in misura fissa di 50 euro ciascuna (quindi, per un totale di 100 euro).

La disposizione normativa stabilisce, comunque, che in entrambi i casi sopra riportati l'imposta di registro **non potrà essere inferiore a € 1.000**.

Saranno infine soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali (art. 10, c. 4 D.Lgs. 23/2011).

Ne consegue che a mero titolo esemplificativo **verrà meno**:

- ✓ l'imposta di registro del 3% attualmente prevista nel caso di **trasferimento di immobili di interesse storico, artistico o archeologico**;
- ✓ l'imposta di registro dell'1% attualmente prevista per le **cessioni di fabbricati** o porzioni di fabbricato esenti da Iva a favore di imprese di rivendita immobiliare;

- ✓ l'imposta fissa di registro di 168 euro attualmente prevista per i **trasferimenti di immobili a favore dello Stato** o di enti pubblici territoriali;
- ✓ l'imposta fissa di registro di 168 euro attualmente prevista per i **trasferimenti di immobili a favore delle Onlus**;
- ✓ l'imposta di registro dell'1% attualmente prevista per i **trasferimenti di immobili compresi in Piani Urbanistici** particolareggiati.

**E, più in generale, le agevolazioni contemplate attualmente nell'art. 1 Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. n. 131/1986.**

- ✓ Inoltre, verranno **abrogate le leggi speciali** riguardanti:
  - ✓ le agevolazioni per i piani di recupero;
  - ✓ le agevolazioni per il terreno montano;
  - ✓ le agevolazioni per il compendio unico;
  - ✓ le agevolazioni per la piccola proprietà contadina.

Come potrà risultare chiaro dagli esempi che seguono, dal 2014 vi potranno essere casi in cui:

- ⇒ il contribuente conseguirà un "risparmio" in considerazione del fatto che la transazione sarà soggetta ad un carico fiscale più contenuto;
- ⇒ il contribuente conseguirà un "aggravio" poiché sono venute meno quelle agevolazioni fiscali che erano state previste dalla disposizione ad oggi vigente (piccola proprietà contadina, etc).

### 1) Acquisto immobile "prima casa" tra soggetti privati

- **fino al 31.12.2013**: sconta l'imposta proporzionale di registro del 3% nonché ipocatastali in misura fissa di € 168;
- **dall'1.01.2014**: sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura del 2% nonché ipocatastali in misura fissa di € 100 (€ 50 ciascuna).

Considerando una base di calcolo di € 1.000.000, il carico impositivo, passa da € 30.336 a € 20.100, con una diminuzione di 1/3.

### 2) Trasferimento di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale

- **fino al 31.12.2013**: sconta l'imposta proporzionale di registro del 15% nonché ipocatastali nella misura del 3%;
- **dall'1.01.2014**: sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura del 9% nonché ipocatastali in misura fissa di € 100 (€ 50 ciascuna).

Considerando una base di calcolo di € 1.000.000, il carico impositivo, passando da € 180.000 a € 90.100, risulterà in sostanza dimezzato

### 3) Trasferimento immobili di interesse storico, artistico e archeologico tra soggetti privati

- **fino al 31 dicembre 2013: fino al 31.12.2013**: scontano l'imposta proporzionale di registro nella misura del 3% nonché ipocatastali nella misura del 3%;
- **dall'1.01.2014**: sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura del 9% nonché ipocatastali in misura fissa di € 100 (€ 50 ciascuna).

In tale ipotesi i trasferimenti saranno soggetti ad un maggior carico fiscale di imposizione indiretta. Riprendendo la base di calcolo di € 1.000.000, si passa da una tassazione complessiva 2013 di € 60.000 a € 90.100 dal 2014, con una variazione di più del 50%.

### Imposte ipotecarie e catastali

Come anticipato, previsti cambiamenti, sempre a partire dall'1.01.2014, anche con riferimento all'ammontare stabilito per le imposte ipotecarie e catastali.

Infatti, nel caso in cui risulti applicabile l'**imposta proporzionale di registro**, nelle due nuove uniche misure del 2% ovvero del 9%, le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute nella **misura fissa di € 50 ciascuna**, in luogo di € 168 attuali, con la totale esenzione per l'imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie.

Nel caso in cui la cessione sia assoggettata all'**applicazione dell'IVA**, l'ipotecaria e la catastale saranno dovute per un ammontare di **€ 200 ciascuna**.

Infatti, il DL 12.09.2013, Nr 104, c.d. Decreto Istruzione, ha stabilito, all'art. 26, c. 2, che l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa di € 168 euro sarà elevato a € 200.

**Tabella:** Imposizione indiretta dei Fabbricati abitativi dall'1.01.2014

<b>CESSIONI DI FABBRICATI ABITATIVI</b>	<b>CEDENTE</b>	<b>CESSIONARIO</b>	<b>REGIME IVA</b>	<b>ALTRE IMPOSTE INDIRETTE</b>
	Impresa costruttrice o ristrutturatrice che vende entro cinque anni dall'ultimazione lavori, ovvero che opta nel contratto per l'assoggettamento ad Iva	Irrelevante	Aliquota : applicabile 4% prima casa 10% altra casa non di lusso 22% casa di lusso	Registro € 200 Ipotecaria € 200 Catastale € 200
	Ipotesi diverse da quelle di cui sopra	Irrelevante	Esente IVA art. 10 DPR 633/72	<b>Non "prima casa":</b> Registro 9% (minimo € 1.000) Ipotecaria € 50 Catastale € 50 <b>Prima casa:</b> Registro 2% (minimo € 1.000) Ipotecaria € 50 Catastale € 50

**Tabella:** Imposizione indiretta dei Fabbricati strumentali dall'1.01.2014

<b>CESSIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI</b>	<b>CEDENTE</b>	<b>REGIME IVA</b>	<b>ALTRE IMPOSTE INDIRETTE</b>
	Impresa costruttrice o di ripristino che vende entro cinque anni dall'ultimazione lavori ovvero trascorso tale termine, che opta nel contratto per l'Iva (*)	22%	- Registro € 200 - Ipocatastali 4% (3% + 1%)
	Imprese diverse da quelle di cui sopra in caso di opzione nel contratto per l'IVA (**)	22%	- Registro € 200 - Ipocatastali 4% (3% + 1%)
	Ipotesi diverse da quelle di cui sopra	Esente	- Registro € 200 - Ipocatastali 4% (3% + 1%)

(\*) Nel caso di opzione da parte del cedente per l'applicazione dell'IVA, il cessionario se soggetto passivo IVA dovrà procedere a reverse charge. Se invece è applicata l'IVA non per opzione del cedente, l'imposta è applicata nei modi ordinari dal medesimo cedente e non dal cessionario.

(\*\*) Nel caso di opzione da parte del cedente per l'applicazione dell'IVA, il cessionario se soggetto passivo IVA dovrà procedere a reverse charge.

### **Aumento imposte fisse di registro e ipocatastali € 200**

Sempre stabilito dal comma 2 dell'art.26 del c.d. Decreto Istruzione l'aumento dal 2014 delle imposte fisse di registro e ipocatastali, passando dagli attuali € 168 alla nuova misura di € 200.

Faranno eccezione le compravendite immobiliari che, nel caso in cui scontino l'imposta di registro del 2% o del 9%, vedranno l'applicazione delle ipocatastali in misura fissa di € 50 ciascuna.

**Atti interessati dal cambio dell'ammontare delle imposte fisse di registro e ipocatastali**

1. Operazioni straordinarie di fusione, trasformazione e scissioni societarie;
2. atti di conferimento di denaro in società;
3. cessioni di partecipazioni sociali;
4. atti giudiziari pubblicati o emanati dall'1.01.2014;
5. atti pubblici formati a decorrere dall'1.01.2014;
6. donazioni poste in essere a decorrere dall'1.01.2014;
7. scritture private autenticate fatte dall'1.01.2014;
8. scritture private non autenticate presentate per la registrazione dall'1.01.2014;
9. denunce di contratti verbali presentate per la registrazione a decorrere dall'1.01.2014;
10. formalità di trascrizione e di rinnovazione eseguite a decorrere dall'1.01.2014;
11. le domande di annotazione presentate dall'1.01.2014.

**Tabella riepilogativa aliquote Imposta di Registro applicabili ai trasferimenti immobiliari**

<b>Norme in vigore fino al 31/12/2013</b>		<b>Norme in vigore dall'1/01/2014</b>	
Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, salvo quanto previsto dal successivo periodo	<b>8%</b>	Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi	<b>9%</b>
Se l'atto ha ad oggetto fabbricati e relative pertinenze	<b>7%</b>		
Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale o di associazioni o società cooperative di cui agli artt. 12 e 13 L. 9/05/1975, Nr 153	<b>15%</b>		
Se il trasferimento ha per oggetto immobili di interesse storico, artistico e archeologico soggetti alla L. 1/06/1939, Nr 1089 sempreché l'acquirente non venga meno agli obblighi della loro conservazione e protezione	<b>3%</b>		
Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2/08/1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Nr 218 del 27/08/1969, ove ricorrono le condizioni di cui alla nota II <i>bis</i>	<b>3%</b>		
Se il trasferimento avente per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricato è esente dall'Iva ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numero 8 bis), DPR 26 ottobre 1972, Nr 633 ed è effettuato nei confronti di imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni	<b>1%</b>	Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrono le condizioni di cui alla nota II- <i>bis</i>	<b>2%</b>
Se il trasferimento avviene a favore dello Stato, ovvero a favore di enti pubblici territoriali o consorzi costituiti esclusivamente fra gli stessi ovvero a favore di comunità montane	<b>€ 168</b>		
Se il trasferimento ha per oggetto immobili situati all'estero o diritti reali di godimento sugli stessi	<b>€ 168</b>		
Se il trasferimento avviene a favore di ONLUS ove ricorrono le condizioni di cui alla nota II <i>quater</i>	<b>€ 168</b>		
Se il trasferimento avviene a favore delle istituzioni riordinate in aziende di servizi o in ONLUS ove ricorrono le condizioni di cui alla nota II <i>quinqüies</i>	<b>€ 168</b>		
Se il trasferimento ha per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto	<b>1%</b>		

**Risulta opportuno ricordare che l'imposta di registro, nei casi in cui il contratto non sia soggetto ad obbligo di legge alla registrazione (si pensi, ad esempio, a una transazione avente contenuto patrimoniale e non soggetta a Iva, quindi, che sconterebbe l'aliquota proporzionale di registro del 3%) non è dovuta nel caso in cui il contratto sia stipulato con scambio di corrispondenza commerciale.**

**Al fine di poter accedere all'esonero dall'imposta di registro su tali contratti (ovvero transazioni), occorre verificare che gli stessi non vengano predisposti con l'apposizione della sottoscrizione di entrambe le parti contraenti, ma mediante scambio di corrispondenza commerciale, in modo che il soggetto venditore o prestatore conservi un esemplare di tali documenti con la sola firma di una delle parti e che quest'ultimo conservi la documentazione con la sola sottoscrizione dell'altra parte contrattuale<sup>1</sup>.**

\* \* \* \* \*

**Ricordiamo la Convenzione Teatro Golden-SDD Servizi**



**dal 1 al 20 Ottobre 2013**

**Gianni Ferreri, Giancarlo Ratti,  
Sergio Solli, Barbara Pieruccetti**

**L'ARTE DELLA TRUFFA**

**di Augusto Fornari, Toni Fornari, Andrea Maia, Vincenzo Sinopoli  
Regia di Augusto Fornari**

una produzione **ANDREA MAIA** **TEATRO GOLDEN** e **Vincenzo Sinopoli**



La vita di Gianmario Cazzaniga e della moglie Stefania viene sconvolta dall'arrivo del fratello di lei, Francesco, che la coppia è costretta a prendere a casa per fargli ottenere gli arresti domiciliari. Gianmario, integerrimo uomo d'affari, è preoccupato che la presenza del cognato, noto truffatore, possa nuocergli nei rapporti che lui intrattiene con alti prelati del Vaticano per i quali lavora. Ma un imprevisto rovescio finanziario porta Gianmario ad aver bisogno delle "arti" del cognato, accettandone in qualche misura le sue "regole" da sempre criticate, ma ora indispensabili per salvare la sua reputazione di grande uomo d'affari.

Dagli stessi autori di "La Casa Di Famiglia", il "Prete e il Bandito", "La vita non si sa mai", "Terapia Terapia" e "Finché Giudice non ci Separi", una commedia brillante che tra momenti paradossali, comici ed emozionanti ci farà assistere in diretta alla consumazione di una "truffa...a fin di bene" che porterà Gianmario a riconsiderare il rapporto con il cognato.

**Stagione teatrale 2013-2014 del Teatro Golden...non perdere il posto!**

[www.teatrogolden.it](http://www.teatrogolden.it)

<sup>1</sup> In base alla prassi dell'Amministrazione Finanziaria (RM 28/06/1988, Nr 451384) i requisiti minimi previsti per la sussistenza della "corrispondenza commerciale" (la risoluzione parla comunque di "lettera") sono la presenza, nel documento, dell'indirizzo del destinatario e della firma del solo mittente. La stessa risoluzione, tra l'altro, aggiunge che non è necessaria la spedizione e quindi la lettera potrebbe essere consegnata direttamente tra le parti.