



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI GENOVA

# IMPOSTA DI REGISTRO INQUADRAMENTO GENERALE

Dott. Antonio Musso

# INQUADRAMENTO NORMATIVO

- Testo unico: **D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131**, con allegate la Tariffa e la Tabella.
- Art. 10 D.Lgs. 14.03.2011 n. 23 (Federalismo Fiscale Municipale) e successive modifiche.
- Articolo 26 del D.L. 12 settembre 2013, n. 104 (“Misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca” – in G.U. 214 del 12 settembre 2013).

# CIRCOLARI

- Circolare Agenzia delle Entrate 18/E del 29 maggio 2013.
- Circolare Agenzia Entrate 2/E del 21 febbraio 2014.

# STRUTTURA DEL TUR

## **TARIFFA PARTE I**

Sono elencati gli atti soggetti a registrazione in termine fisso che, in linea generale sono sottoposti ad un prelievo proporzionale.

## **TARIFFA PARTE II**

Sono elencati gli atti soggetti a registrazione solo in caso d'uso (si ha "caso d'uso" quando l'obbligo di richiedere la registrazione sorge solo nel momento in cui tali atti sono depositati per essere acquisiti presso le cancellerie giudiziarie o presso le P.A.).

**TABELLA** - Sono elencati gli atti per i quali non vi è obbligo di chiedere la registrazione (c.d. registrazione volontaria).

**TAVOLA** - Indica i coefficienti da utilizzare per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie.

## Natura promiscua

- È applicata in modo proporzionale al valore dell'atto registrato (**imposta**);
- Correlata all'erogazione di un servizio (in questi casi, si parla di **tassa**).

## EFFETTI DELLA REGISTRAZIONE

- 1) La **registrazione** attesta *l'esistenza* degli *atti*.
- 2) Attribuisce *data certa* di fronte a terzi (art. 2704 Codice Civile).
- 3) Consente la creazione di un **archivio** degli atti e della situazione economico-patrimoniale dei contribuenti.

L'espressione "attesta l'esistenza degli atti" deve intendersi nel senso che viene conferita certezza all'effettiva stipulazione del negozio giuridico e non nel senso che l'effettuazione della registrazione costituisce condizione di validità o di efficacia del negozio stesso.

# PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

Non colpisce l'atto in quanto documento, (come ad es. nell'imposta di bollo) ma l'atto in quanto produttivo di effetti giuridici per i soggetti che li pongono in essere.

Il presupposto per l'applicazione dell'imposta di registro è un trasferimento di ricchezza che può avvenire per atto inter vivos.

È necessario che vi sia un "atto" (eccezion fatta per le convenzioni verbali ex art. 3 del TUR) laddove per atto si intende sia un "documento" sia un "negozio giuridico".

# ATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE

- Atti indicati nella Tariffa, se formati per iscritto nel territorio dello Stato;
- I contratti verbali (di locazione o affitto di immobili, di trasferimento o affitto di aziende);
- Atti formati all'estero (sottoscritti) aventi ad oggetto immobili italiani;
- Le operazioni di società estere (istituzione e trasferimento sede amministrativa).



# REGISTRAZIONE

La registrazione può essere:

- **In termine fisso:** termine entro cui c'è l'obbligo di registrare.
- **In caso d'uso:** utilizzazione del documento solo in sede amministrativa.
- **Volontaria:** atti per i quali non c'è l'obbligo di chiedere la registrazione.

# REGISTRAZIONE (segue)

## **Termine fisso**

- Parte I° della Tariffa.
- Sono da registrare entro 20 giorni se formati in Italia, 60 giorni se formati all'estero (art 13), 30 giorni per le locazioni.
- Imposta proporzionale.
- Rilevatori capacità contributiva.

# REGISTRAZIONE (segue)

## **In caso d'uso**

- Parte II° della Tariffa.
- Quando si devono presentare alle cancellerie giudiziarie nell'esplicazione di attività amministrative o presso le amministrazioni dello Stato o degli Enti pubblici territoriali.
- In misura fissa.

# SOGGETTI OBBLIGATI

Sono obbligati alla richiesta di registrazione:

- Le parti contraenti, per le scritture private non autenticate, per i contratti verbali e atti formati all'estero.
- Notai, ufficiali giudiziari, i segretari della p.a. per gli atti da essi redatti o autenticati (soggetti qualificati).
- Cancellieri e segretari per le sentenze, i decreti, ecc.
- Gli agenti immobiliari.

## SOGGETTI OBBLIGATI (segue)

- Sono obbligati alla registrazione ed anche al pagamento
- Responsabilità solidale
- Pubblici Ufficiali solo per imposta principale.

## PRINCIPALE, SUPLETTIVA E COMPLEMENTARE

- ***Principale*** è l'imposta applicata al momento della registrazione;
- ***Suplettiva*** per correggere errori o omissioni dell'Ufficio;
- ***Complementare*** richiesta in ogni altro caso.

# BASE IMPONIBILE

- Per ***contratti a titolo oneroso*** dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto.
- Per le ***permutate*** dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta.
- Per le ***cessioni di contratto***, dal corrispettivo pattuito per la cessione.

## BASE IMPONIBILE (SEGUE)

***Disciplina prezzo-valore:*** per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.



## AMMONTARE DELL'IMPOSTA

La Tariffa allegata al DPR 131/86, contiene nelle parti I e II, l'elenco degli atti assoggettati ad aliquota proporzionale e quelli soggetti a imposta fissa.

Imposta fissa : € 200 (ad eccezione per atti di locazione e affitti immobili € 67).

L'imposta proporzionale, varia secondo la natura e contenuto dell'atto cui si riferisce.

## PAGAMENTO DEL TRIBUTO

L'imposta di registro deve essere versata presso qualsiasi agente della riscossione, istituto di credito o Agenzia delle Poste Italiane Spa (mediante modello **F24 EId**) – procedure telematiche.

## UFFICIO COMPETENTE

- ***Per atti pubblici e scritture private autenticate:*** ufficio nella cui circoscrizione risiede il pubblico ufficiale obbligato a registrare.
- ***Per tutti gli altri atti:*** qualsiasi ufficio.

## SANZIONI

ART. 69: la **sanzione amministrativa** va dal 120% al 240% dell'imposta dovuta da chi **omette** la richiesta di registrazione.

ART.71: Se il **valore** definitivamente **accertato** dei beni o diritti ridotto di un quarto, supera quello dichiarato, si applica la sanzione amministrativa dal 100% al 200% della maggiore imposta dovuta.

## PRESCRIZIONE E DECADENZA

L'Articolo 76 prevede diversi *termini* di *decadenza*:

- **5 anni** per atti soggetti a registrazione;
- **2 anni** dal pagamento per l'accertamento della maggiore imposta a seguito di rettifica del valore dell'immobile (o azienda);
- **3 anni** per la richiesta dall'Ufficio, per atti presentati per la registrazione in via telematica;

**Termine** di *prescrizione*: 10 anni per il diritto a riscuotere definitivamente l'imposta accertata.

# PRINCIPIO ALTERNATIVITA'

Il comma 1° dell'art. 40 prevede l'obbligo di corrispondere l'imposta di registro in misura fissa per operazioni aventi ad oggetto cessioni di beni e/o prestazioni di servizi rientranti nel campo di applicazione IVA.

# PRINCIPIO ALTERNATIVITA' (segue)

Rientrano nel campo di applicazione IVA:

- operazioni imponibili;
- operazioni non imponibili;
- operazioni esenti (salvo eccezioni);
- operazioni fuori campo IVA art. 7-bis a 7-sepites.

# PRINCIPIO ALTERNATIVITA' (segue)

## DEROGA

- Cessioni fabbricati abitativi da imprese non di costruzione (D.P.R. IVA → art. 10, n. 8 bis: di norma esenti)

**IVA esente – I.R. 2%/9%**

- Locazioni di fabbricati strumentali per natura, ex. Art. 10, n.8, DPR 633/72

**IVA per opzione – I.R. 1%**



# TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Efficacia dal 1° gennaio 2014

**Art. 10 del D.Lgs. 14.03.2011 n. 23**

Tre sole aliquote (2%, 9% e 12%)

- Soppressione di tutte le agevolazioni
- Imposta di registro minima € 1.000,00

**D.L. 12 settembre 2013, n. 104**

- Imposta ipotecaria e catastale di € 50,00
- Imposta di registro, ipotecaria e catastale fisse di € 200,00

# TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

**2 %**

per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis

**9 %**

per gli 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

**12 %**

per i trasferimenti che hanno per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale.

# AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

## REQUISITO OGGETTIVO

- Non più requisiti “immobili di lusso” di cui al DM 02.08.1969.
- Categoria catastale abitazioni civili escluse A/1, A/8 e A/9.

Inizialmente non ai fini IVA

D.L.gs. 175/2014 (“decreto semplificazioni”)

# AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

## REQUISITI SOGGETTIVI

- 1) L'immobile è ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dalla data dell'atto, la propria residenza o dove svolge la propria attività.
- 2) Che l'acquirente non sia titolare di diritti su altra casa ubicata nel comune ove è situato l'immobile da acquistare.
- 3) Che l'acquirente non sia titolare su tutto il territorio nazionale di diritti su altro immobile acquistato usufruendo dell'agevolazione in questione.

## AGEVOLAZIONE PRIMA CASA (segue)

**Deroga all'obbligo di stabilire la residenza entro 18 mesi:** il trasferimento è impedito da cause di forza maggiore sopravvenute in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto.

**Forza maggiore:** sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non potere essere evitato ovvero caratterizzato dalla non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità (v. risoluzione 10 aprile 2008, n. 140) – Attenzione Sentenza Cassazione 2616 del 10.02.2016

## AGEVOLAZIONE PRIMA CASA (segue)

**Obbligo di residenza nel Comune in cui s'intende effettuare l'acquisto:** non è sufficiente avere la dimora nel Comune dove si effettuerà l'acquisto agevolato ma occorre la residenza o l'intenzione di trasferirla entro 18 mesi.

**Titolarità di nuda proprietà su altra abitazione:** compete anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato.

# AGEVOLAZIONE PRIMA CASA (segue)

VENDITA ABITAZIONE ENTRO 5 ANNI

|

RIACQUISTO ENTRO 12 MESI ALTRA  
PRIMA CASA

(Risoluzione 49E/2015 “anche a titolo  
gratuito”)

|

CREDITO IMPOSTA

# PERTINENZE

- Ai sensi dell'articolo 817 del C.C. costituiscono pertinenze *"le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa"*.
- Le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate.
- Prima casa - *Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.*



# AGEVOLAZIONI

*Art. 2, comma 4-bis, del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25”.*

**Misura fissa dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria, imposta catastale 1%**

per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale.

# SCHEMA DI SINTESI – Immobili Abitativi

TIPOLOGIA IMMOBILE/CEDENTE	IMPOSTE DI TARSFERIMENTO	DAL 01.01.2014
IMMOBILE ABITATIVO PRIMA CASA PRIVATO	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE	2% € 50,00 € 50,00
IMMOBILE ABITATIVO <b>NO</b> PRIMA CASA PRIVATO	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE	9% € 50,00 € 50,00
IMMOBILE ABITATIVO PRIMA CASA IMPRESA COSTRUTTRICE ENTRO 5 ANNI	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE IVA Obbligatoria	€ 200,00 € 200,00 € 200,00 4%
IMMOBILE ABITATIVO <b>NO</b> PRIMA CASA IMPRESA COSTRUTTRICE ENTRO 5 ANNI	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE IVA Obbligatoria	€ 200,00 € 200,00 € 200,00 10%/22% (LUSSO)

# SCHEMA DI SINTESI – Immobili Abitativi

IMMOBILE ABITATIVO PRIMA CASA IMPRESA COSTRUTTRICE OLTRE 5 ANNI	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE IVA Su opzione	€ 200,00 € 200,00 € 200,00 4%
IMMOBILE ABITATIVO <b>NO</b> PRIMA CASA IMPRESA COSTRUTTRICE OLTRE 5 ANNI	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE IVA Su opzione	€ 200,00 € 200,00 € 200,00 10/22% (LUSSO)
IMMOBILE ABITATIVO PRIMA CASA ALTRE IMPRESE (DEROGA ALTERNATIVITA')	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE IVA	2% € 50,00 € 50,00 ESENTE
IMMOBILE ABITATIVO <b>NO</b> PRIMA CASA ALTRE IMPRESE (DEROGA ALTERNATIVITA')	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE IVA	9% € 50,00 € 50,00 ESENTE

# SCHEMA DI SINTESI – Immobili Strumentali

TIPOLOGIA IMMOBILE/CEDENTE	IMPOSTE DI TARSFERIMENTO	DAL 01.01.2014
IMMOBILE STRUMENTALE  PRIVATO	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE	9% € 50,00 € 50,00
IMMOBILE STRUMENTALE  IMPRESA COSTRUTTRICE ENTRO 5 ANNI	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE IVA Obbligatoria	€ 200,00 3% 1% 22%
IMMOBILE STRUMENTALE SOGGETTI IVA IMPRESA COSTRUTTRICE OLTRE 5 ANNI	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE IVA Su opzione	€ 200,00 3% 1% 22%

# SCHEMA DI SINTESI – Immobili Strumentali

TIPOLOGIA IMMOBILE/CEDENTE	IMPOSTE DI TARSFERIMENTO	DAL 01.01.2014
TERRENO PRIVATO	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE	12% € 50,00 € 50,00
TERRENO IMPRESA	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE IVA Obbligatoria	€ 200,00 € 200,00 € 200,00 22%
TERRENO AGRICOLO CHIUNQUE CESSIONARIO IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE	IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA IPOTECARIA IMPOSTA CATASTALE	€ 200,00 € 200,00 1%

# FINANZIAMENTO SOCI

## ***Art. 9 Tariffa I – Atti aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale***

- **3%** - Se scrittura privata
- ***In caso d'uso*** - Se per corrispondenza

**Cassazione civile, Sez. Trib., 30 giugno 2010, n. 15585.**

***“...quando sia «enunciato» nel verbale di assemblea con cui viene deliberata la ricostituzione del capitale sociale azzerato da perdite, mediante la rinuncia dei soci alla restituzione del finanziamento stesso, con la definitiva acquisizione delle somme versate nel patrimonio della società ed a prescindere dall'effettivo uso del finanziamento.”***

# CONTRATTO PRELIMINARE

***Imposta di registro fissa € 200,00***

***Caparra confirmatoria:*** Imposta di registro 0,5%.

***Acconti prezzo:*** Imposta di registro 3%.

Scomputate dall'imposta principale

## ALTRI CASI

- ***Verbali distribuzione dividendi***
- ***Piano di riparto Liquidazione***
- ***Trasferimenti di quote di srl***
- ***Cessioni di crediti***