



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI GENOVA

LE IMPOSTE INDIRETTE: IMPOSTA DI REGISTRO (artt.1 e 2 D.P.R. 131/86)

Dott. Antonio Musso

INQUADRAMENTO NORMATIVO

- Testo unico: **D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131**, con allegate la Tariffa e la Tabella.
- Circolare Agenzia delle Entrate 18/E del 29 maggio 2013.
- Art. 10 D.Lgs. 14.03.2011 n. 23 (Federalismo Fiscale Municipale).
- Circolare Agenzia Entrate 2/E del 21 febbraio 2014.

NATURA GIURIDICA

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

- La registrazione attesta *l'esistenza* degli *atti*.
- Attribuisce la *data certa* di fronte a terzi (art. 2704 Codice Civile).
- Archivio degli atti e sulla situazione economico-patrimoniale dei contribuenti.

OGGETTO 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.

- Atti soggetti a registrazione – Art.2;
- Atti presentati volontariamente – Art. 8.

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);
- 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
- Proporzionali
- 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.

SOGGETTI OBBLIGATI (segue)

- Sono obbligati alla registrazione ed anche al pagamento
- Responsabilità solidale
- Agenti immobiliari (dal 2007)
- Pubblici Ufficiali solo per imposta principale.

PRINCIPALE, SUPLETTIVA E COMPLEMENTARE

- ***Principale*** è l'imposta applicata al momento della registrazione;
- ***Suppletiva*** 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 ***permute*** dal valore del bene 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 **F23 - F24 ELide**) – 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.

MODALITA' DI REGISTRAZIONE

- Data di registrazione
- Progressivo
- Richiedente
- Natura dell'atto
- Somme riscosse

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 (D.P.R. IVA → art. 10, n. 8 bis: di norma esenti)

IVA esenti – 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.

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)

VENDITA ABITAZIONE

|

RIACQUISTO ENTRO 12 MESI ALTRA
PRIMA CASA

|

CREDITO IMPOSTA

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).

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.

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 NO 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 NO 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 NO 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 NO 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%

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.*

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

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

3% - Se scrittura privata

In caso d'uso - Se per corrispondenza

ALTRI CASI

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