TASSAZIONE DEI DECRETI DI TRASFERIMENTO

PREZZO VALORE E AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

REGOLA DEL “PREZZO VALORE”

Per i decreti di trasferimento aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze la base imponibile può essere determinata sul valore catastale dell’immobile indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione (sentenza corte costituzionale numero 6/2014)

A CONDIZIONE CHE:

- L’aggiudicatario sia un privato che non agisce nell’esercizio di attività commerciale, artistica o professionale

- L’aggiudicatario ne faccia espressa richiesta nel decreto stesso o con apposita istanza allegata

REGOLA DEL “PREZZO VALORE”

- Può essere applicata a fabbricati abitativi e relative pertinenze cedute a privati (sono fabbricati ad uso abitativo quelli appartenenti alle categorie catastali da A/1 ad A/9 e A/11)

- “Il prezzo valore” può essere applicato all’acquisto di pertinenze dell’abitazione, senza limite quantitativo ed anche se effettuato con atto separato,purchè:
  - L’immobile pertinenziale sia dotato di propria rendita;
  - Sia individuabile il rapporto pertinenziale rispetto all’immobile abitativo;
  - La pertinenzialità risulti dal decreto di trasferimento e/o da apposita istanza allegata (in particolare nel caso in cui nel decreto sia trasferita solo la pertinenza)(Risoluzione 18/E del 29 maggio 2013-anche i terreni agricoli possono rientrare fra le pertinenze)

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

L'agevolazione cd. "prima casa" è disciplinata dalla nota II-*bis* art. 1 della Tariffa, Parte prima DPR 26 aprile 1986, n. 131.

L'agevolazione "prima casa" consente di ridurre le imposte indirette:

- l'imposta di registro è applicata con l'aliquota ridotta del 2% anziché con l'aliquota piena del 9%

- l'I.V.A. è applicata con l'aliquota ridotta del 4% anziché con l'aliquota ordinaria del 10%.

REQUISITI

1) **La tipologia dell'immobile trasferito:** deve trattarsi di una casa di abitazione-categoria catastale da A/2 a A/7 e A/11 e/o relative pertinenze (C/2, C/6, C/7);

2) **L'ubicazione dell'immobile**: l'immobile deve essere sito nel Comune di residenza o in quello in cui si intende trasferire la residenza entro 18 mesi; se diverso, nel Comune ove è svolta l'attività lavorativa;

.

3) **<u>La non titolarità</u>** esclusiva o in comunione con il coniuge di altri diritti reali, esclusa la nuda proprietà, su altra casa di abitazione nello stesso Comune;

4) **<u>La novità nel godimento dell'agevolazione</u>** consistente nella non titolarità, anche per quote, anche per effetto del regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di diritti reali, compresa la nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa;l'agevolazione si applica anche quando non ricorre tale condizione, se l'aggiudicatario si impegna a vendere l'abitazione preposseduta entro un anno dal nuovo acquisto agevolato.

DECADENZA DALLA AGEVOLAZIONE

1) l’aver reso una dichiarazione mendace fin dall’origine - o che si rivela tale successivamente - circa la sussistenza dei presupposti di cui sopra;

DECADENZA DALLA AGEVOLAZIONE

2) il trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici “prima casa” prima del decorso di cinque anni dal loro acquisto, salvo il caso di riacquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale entro un anno dall’alienazione.

SI GENERA UN CREDITO DI IMPOSTA

CREDITO DI IMPOSTA

- Il credito d'imposta è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato.

- In ogni caso, non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta, in relazione al secondo acquisto.

CREDITO DI IMPOSTA

- l'immobile riacquistato come prima casa deve essere adibito a propria abitazione principale.

- Il credito di imposta non può essere impiegato in compensazione con l'Iva dovuta in relazione all'acquisto della nuova abitazione, ma solo sull’eventuale imposta di registro.

ESEMPIO

IMPOSTA DI REGISTRO PAGATA SUL PRIMO ACQUISTO	IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA SUL SECONDO ACQUISTO
3.500,00 €	3.250,00

CREDITO D'IMPOSTA SPETTANTE
3.250 euro la differenza (250 euro) non può essere chiesta a rimborso

CREDITO DI IMPOSTA

PER POTER USUFRUIRE DEL CREDITO D'IMPOSTA SI RENDE NECESSARIO CHE IL CONTRIBUENTE ESPRIMA TALE VOLONTA' ATTRAVERSO APPOSITA DICHIARAZIONE (IN AGGIUNTA A QUELLE ORDINARIE DI AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA") DA INSERIRE NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO, OLTRE AD INDICARE GLI ELEMENTI NECESSARI PER LA DETERMINAZIONE DEL CREDITO, PIÙ PRECISAMENTE:

CREDITO DI IMPOSTA

- Estremi dell’atto di acquisto dell’immobile sul quale era stata corrisposta l’imposta di registro o l’IVA in misura agevolata nonché l’ammontare della stessa;
- Nell’ipotesi in cui risulti corrisposta l’IVA sull’immobile alienato, produrre relative fatture;
- Estremi dell’atto di vendita dell’immobile.

CRITERI DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MINIMA DI REGISTRO DI 1.000 EURO (CIRCOLARE 2/E DEL 2014)

ATTI PLURIMI :atti contenenti più disposizioni, ad esempio un unico venditore(esecutato) con vari immobili aggiudicati da diversi acquirenti

CRITERI DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MINIMA DI REGISTRO

- Nel caso in cui l'imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione è inferiore all'importo minimo dell'imposta di registro mentre l'importo complessivamente dovuto, commisurato a tutte le disposizioni, è superiore a quello minimo, l'imposta da corrispondere è pari alla somma degli importi dovuti per ciascun negozio.

CRITERI DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MINIMA DI REGISTRO

ESEMPIO

Trasferimento di tre diversi immobili a tre soggetti diversi

- 600 € per il trasferimento dell'immobile A per il primo soggetto
- 300 € per il trasferimento dell'immobile B per il secondo soggetto
- 800 € per il trasferimento dell'immobile C per il terzo soggetto

Imposta di registro dovuta 1.700,00 €

- Imposta ipotecaria e catastale 300,00 €

CRITERI DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MINIMA DI REGISTRO

- L'imposta di registro in misura fissa (1.000,00 €) deve essere corrisposta una sola volta, qualora l'imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione è inferiore alla misura fissa, ed inferiore a detto valore anche la somma degli importi dovuti per ciascuna disposizione l'imposta minima è dovuta una sola volta.

CRITERI DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MINIMA DI REGISTRO

ESEMPIO

Trasferimento di tre diversi immobili a tre soggetti diversi

- 200 € per il trasferimento dell'immobile A per il primo soggetto
- 300 € per il trasferimento dell'immobile B per il secondo soggetto
- 200 € per il trasferimento dell'immobile C per il terzo soggetto

Imposta di registro dovuta 1.000,00 €

CRITERI DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MINIMA DI REGISTRO

- Nel caso in cui nel medesimo atto sono contenute più disposizioni, delle quali solo alcune hanno ad oggetto trasferimenti immobiliare soggette all'imposta proporzionale il limite di 1.000,00 vale solo per tale disposizioni, mentre per le altre deve essere applicata l'imposta di registro dovuta.

CRITERI DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MINIMA DI REGISTRO

ESEMPIO

Trasferimento di un immobile soggetto ad imposta di registro e un immobile strumentale soggetto a IVA

- 800 € per il trasferimento dell'immobile soggetto ad imposta di registro
- 200 € (imposta fissa) per il trasferimento dell'immobile soggetto a IVA

Imposta di registro dovuta 1.000,00 € + € 200,00