

Studio Fabrizio Mariani
Viale Brigata Bisagno 12/1 16129 Genova
Tel. e. fax. 010.59.58.294
f.mariani@studio-mariani.it

Circolare n. 3
del 30 gennaio 2014

TASSAZIONE degli IMMOBILI TUTTE le NOVITÀ dal 2014

In questa Circolare

- 1. Come cambia la tassazione indiretta**
- 2. Come cambia la tassazione locale**

Dal 1° gennaio 2014 cambia completamente il sistema di **tassazione degli immobili**.

Gli interventi in materia effettuati dal Legislatore sono a 360 gradi in quanto spaziano dalla tassazione indiretta (imposte di registro, ipotecarie e catastali) a quella locale (nuova imposta unica comunale e modifiche all'Imu).

Volendo sintetizzare, le **novità** sono le seguenti:

- **revisione e razionalizzazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali** sugli atti di trasferimento della proprietà di immobili;
- **introduzione** della nuova **Imposta unica comunale** (cd. luc) che, sostituendo la Tares, si basa su una componente che va a coprire il costo per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti (cd. **Tari**) e su un'altra componente che copre il costo dei servizi indivisibili (cd. **Tasi**);
- **revisione dell'Imu** che non si applicherà più sull'abitazione principale (salvo alcune eccezioni).

Il mix di tutte queste novità, come è facile intuire, avrà profondi impatti sul carico fiscale che graverà sugli immobili non solo in quanto patrimonio (vedi luc e Imu) ma anche in quanto investimento (vedi tassazione di registro).

1. COME CAMBIA la TASSAZIONE INDIRETTA

Le modifiche che interessano la tassazione ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale trovano origine in un decreto che, di fatto, è stato emanato con tutti altri fini.

Infatti, si fa riferimento al cd. **decreto «istruzione»** (D.L. 104/2013, conv. con modif. dalla L. 128/2013) che, occupandosi di riforma della scuola, contiene anche una serie di norme che hanno apportato, **con effetto dal 2014**, importanti modifiche alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Per essere più precisi, però, va detto che la «riforma» ha radici molto più lontane: infatti, l'art. 10, D.Lgs. 23/2011 aveva previsto, sempre a decorrere dal 1° gennaio 2014, che:

- scontano **l'imposta di registro al 9%** 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**; se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 (si noti la coincidenza con quanto si dirà sotto per l'Imu), ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis (e cioè ricorrendo le condizioni «prima casa»), **l'aliquota è del 2%** (co. 1);
- in entrambi i suddetti casi l'imposta, comunque, **non può essere inferiore a 1.000 euro** (co. 2);
- gli **atti assoggettati** all'imposta di cui sopra e tutti gli **atti** e le **formalità direttamente** conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono **esenti dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie** (co. 3);
- in relazione agli atti di cui sopra **sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni** tributarie, anche se previste in leggi speciali (co. 4).

Tale disposizione è stata poi «corretta» con l'art. 26, D.L. 104/2013 il quale, sostituendo completamente il sopra riportato co. 3, ha disposto che:

- i predetti atti assoggettati all'imposta di registro e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono **esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie** e sono soggetti a ciascuna delle **imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro**;
- l'importo di ciascuna delle **imposte di registro, ipotecaria e catastale** stabilito in misura fissa di 168 euro, da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014, **passa a 200 euro**. Questa modifica (come anche le altre) ha effetto **dal 1° gennaio 2014** e, in particolare, ha effetto per gli atti giudiziari pubblicati o emanati, per gli atti pubblici formati, per le donazioni fatte e per le scritture private autenticate a partire da tale data, per le scritture private non autenticate e per le denunce presentate per la registrazione dalla medesima data, nonché per le formalità di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione eseguite e per le domande di annotazione presentate a decorrere dalla stessa data.

Va comunque sottolineato che **non subisce alcuna modifica** l'attuale **disciplina Iva** sugli immobili; pertanto, gli atti che scontano tale imposta in alternativa a quella di registro non subiscono modifiche di tassazione, chiaramente solo per quanto riguarda la componente Iva.

Tassazione indiretta degli immobili «prima casa»

Come accennato sopra, per la «prima casa» si ha un abbassamento dell'aliquota di tassazione ai fini del registro che **passa dal 3% al 2%** (con un **minimo di 1.000 euro**).

Le modifiche comunque non si limitano a ciò in quanto cambiano **anche i requisiti per le abitazioni di lusso**, in presenza dei quali non è applicabile l'agevolazione.

Infatti, sino al 31 dicembre 2013, per determinare se si trattava di un immobile di lusso occorreva tener conto dei requisiti elencati nel D.M. 2.8.1969.

Dal 1° gennaio 2014, invece, ai fini dell'imposta di registro, sono considerate di lusso, e quindi non agevolabili, le sole unità immobiliari classificate in Catasto nelle **categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli)**, a prescindere dalle loro specifiche caratteristiche.

A dire il vero, i requisiti contenuti nel D.M. citato non scompaiono totalmente in quanto gli stessi hanno ancora valenza per determinare il requisito di lusso per gli atti immobiliari che scontano l'Iva al posto dell'imposta registro.

Tassazione indiretta degli altri immobili

Per quanto riguarda gli immobili «non prima casa» le nuove modalità di tassazione per gli atti di trasferimento possono essere così sintetizzate:

- **terreni agricoli acquistati da coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale (lap)** iscritti alla relativa gestione previdenziale, e **da società agricole**: si applicano le **imposte fisse di registro e ipotecaria** (200 euro per ciascuna al posto dei 168 euro sino al 2013), oltre all'1% di imposta catastale;
- **terreni agricoli acquistati da soggetti diversi da coltivatori diretti e lap** iscritti nella relativa gestione previdenziale: si applica l'aliquota di **imposta di registro del 12%**, con un minimo 1.000 euro (sino al 31 dicembre si applicava l'aliquota di imposta di registro del 15%, oltre al 3% per imposte ipotecaria e catastale);
- **altre tipologie di immobili**: si applica l'aliquota di **imposta di registro del 9%** (sino al 31 dicembre le aliquote variavano dal 3% all'8%), con un minimo di 1.000 euro.

Regole comuni

Ci sono poi alcune regole comuni da rispettare, e precisamente:

- le **imposte ipotecaria e catastale** sono dovute nella nuova **misura fissa di 50 euro** ciascuna; al di fuori di questo ambito, tutte le imposte fisse di 168 euro (sia quella fissa di registro che quelle fisse ipotecaria e catastale) **passano a 200 euro**;
- **non** si applicano più l'**imposta di bollo**, i **tributi speciali catastali** e le **tassee ipotecarie**.

TASSAZIONE INDIRETTA dal 2014	
Tipo di atti	Tassazione
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	• Imposta di registro: 9% (*) • Imposta ipotecaria: 50 euro • Imposta catastale: 50 euro
Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di terreni agricoli acquistati da soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli lap (gli imprenditori agricoli a titolo principale) iscritti nella relativa gestione previdenziale	• Imposta di registro: 12% (*) • Imposta ipotecaria: 50 euro • Imposta catastale: 50 euro
Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di terreni agricoli acquistati da coltivatori diretti e lap (che siano iscritti alla relativa gestione previdenziale) e da società agricole	• Imposta di registro: 200 euro • Imposta ipotecaria: 200 euro • Imposta catastale: 1%
Atti traslativi di trasferimento di case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni per usufruire dell'agevolazione «prima casa»	• Imposta di registro: 2% (*) • Imposta ipotecaria: 50 euro • Imposta catastale: 50 euro
Altri atti traslativi diversi da quelli precedenti	• Imposta di registro: 9% (*) • Imposta ipotecaria: 200 euro • Imposta catastale: 200 euro
(*) <i>Imposta minima 1.000 euro</i>	

2. COME CAMBIA la TASSAZIONE LOCALE

L'altro blocco di novità interessa la tassazione a livello locale degli immobili.

Come si è detto, dal 1° gennaio 2014, fa il suo ingresso l'**imposta comunale unica** (cd. **Iuc**), introdotta dalla Legge di stabilità 2014 (art. 1, co. 639-679 e 681-706, L. 147/2013).

La nuova imposta che **manda in soffitta la Tares** (che, quindi, è stata in vigore solo per il 2013) si basa su **due presupposti impositivi**:

- da una parte, l'**Imu** (che, dunque, sopravvive anche se, come si dirà di seguito, con importanti modifiche), dovuta dal possessore di immobili, **escluse le abitazioni principali**;
- dall'altra, l'erogazione di servizi comunali, articolata in un tributo per i servizi indivisibili (cd. **Tasi**), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore e nella tassa sui rifiuti (cd. **Tari**), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

Per evitare aggravii di tassazione per i contribuenti è stato previsto che l'**aliquota massima complessiva dell'Imu e della Tasi non** possa superare i **limiti** prefissati per la **sola Imu**, al 31 dicembre 2013, vale a dire il **10,6%**. Tale limite, però, molto probabilmente sarà destinato ad essere leggermente aumentato (è allo studio un provvedimento in tal senso).

Tari

Il presupposto della Tari è il **possesso o la detenzione** a qualsiasi titolo di **locali** o di **aree scoperte**, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre **rifiuti urbani**.

Sono **escluse** dalla Tari le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 del c.c. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

La Tari è dovuta da **chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte**, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre **rifiuti urbani**. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

Per quanto riguarda la **base imponibile**, è previsto che sino all'attuazione delle disposizioni sull'interscambio dei dati tra Comuni e Agenzia delle Entrate (l'attuazione avverrà con l'emanazione di un apposito provvedimento dell'Agenzia stessa), la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano assoggettabile alla Tari è costituita da **quella calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati**.

Comunque il Comune, per le unità immobiliari iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano, può considerare come superficie assoggettabile alla Tari quella **pari all'80% della superficie catastale** determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento sulla revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane (D.P.R. 2.3.1998, n. 138).

Per le unità immobiliari **diverse** da quelle a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano la **superficie** assoggettabile alla Tari rimane quella **calpestabile**.

La Tari è corrisposta in base a **tariffa commisurata ad anno solare** stabilita dal Comune con **due modalità alternative**:

- tenendo conto dei criteri determinati con il **regolamento** per l'elaborazione del metodo normalizzato per definire la tariffa del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani (D.P.R. 27.4.1999, n. 158);
- nel rispetto del principio «chi inquina paga» (art. 14, Direttiva 19.11.2008, n. 2008/98/CE), commisurandola alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti.

In alcuni casi, poi, sono previste apposite **esenzioni e/o riduzioni**.

Tasi

Il presupposto impositivo della Tasi è il **possesso o la detenzione** a qualsiasi titolo di **fabbricati**, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini Imu, di **aree scoperte** nonché di quelle **edificabili**, a qualsiasi uso adibiti, con **esclusione** delle aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponibili, non operative, e delle aree comuni condominiali che non siano detenute od occupate in via esclusiva.

La Tasi è dovuta da **chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo** le unità immobiliari soggette al tributo.

La **base imponibile** è la **stessa dell'Imu**: pertanto, ai fini della sua determinazione occorre applicare le regole previste nell'art. 13, D.L. 201/2011 e succ. modif. cui si rimanda (per maggiori dettagli, si veda il paragrafo dedicato all'Imu).

È prevista un'**aliquota di base pari all'1 per mille** (tale aliquota, però, nelle intenzioni del Legislatore, sarà destinata ad essere leggermente aumentata), che può essere comunque ritoccata o addirittura azzerata dal Comune.

Un'ultima particolarità che contraddistingue la Tasi rispetto alla Tari è la **co-obbligazione** tributaria in caso di immobili occupati da soggetti diversi dal proprietario. Infatti, nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un **soggetto diverso dal titolare del diritto reale** sull'unità immobiliare (ad esempio, in caso di locazione) quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'**autonoma obbligazione tributaria**.

L'occupante versa la Tasi nella misura, stabilita dal Comune nel regolamento, compresa **fra il 10% e il 30%** dell'ammontare complessivo della Tasi, calcolato applicando le aliquote sopra indicate.

La **restante parte** è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

Regole comuni per Tari e Tasi

Le nuove imposte dovranno essere disciplinate da ciascun Comune con **apposito regolamento** che dovrà contenere:

a) per quanto riguarda la **Tari**:

- i criteri di determinazione delle tariffe;
- la classificazione delle categorie di attività con omogenea potenzialità di produzione di rifiuti;
- la disciplina delle riduzioni tariffarie;
- la disciplina delle eventuali riduzioni ed esenzioni, che tengano conto altresì della capacità contributiva della famiglia, anche attraverso l'applicazione dell'Isee;
- l'individuazione di categorie di attività produttive di rifiuti speciali alle quali applicare, nell'obiettivo di delimitare le superfici ove tali rifiuti si formano, percentuali di riduzione rispetto all'intera superficie su cui l'attività viene svolta;

b) per quanto riguarda la **Tasi**:

- la disciplina delle riduzioni, che tengano conto altresì della capacità contributiva della famiglia, anche attraverso l'applicazione dell'Isee;
- l'individuazione dei servizi indivisibili e l'indicazione analitica, per ciascuno di tali servizi, dei relativi costi alla cui copertura la Tasi è diretta.

Regole specifiche sono previste poi per la **dichiarazione** e i **versamenti**, e precisamente:

- la **dichiarazione luc** deve essere presentata entro il termine del **30 giugno dell'anno successivo** alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo;
- il **versamento** sia della **Tasi** che della **Tari** è effettuato **con il Modello F24 o bollettino postale**. Il Comune stabilisce il numero e le scadenze di pagamento del tributo, consentendo di norma **almeno due rate a scadenza semestrale** e in modo anche differenziato con riferimento alla Tari e alla Tasi; è comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione **entro il 16 giugno di ciascun anno**.

Imu

Moltissime sono le modifiche che, dal 1° gennaio 2014, interessano l'Imu.

La più importante riguarda la **definitiva esclusione** dall'imposta delle **abitazioni principali** e relative **pertinenze**, però solo se si tratta di immobili **non di lusso** e cioè quelli che **non rientrano nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9**.

Come è possibile notare, si assiste ad un'unificazione dei requisiti «prima casa/abitazione principale» tra imposta di registro e Imu.

Gli immobili di classe A/1, A/8 e A/9, quindi, sono tassati anche se costituiscono abitazione principale, ma spetta l'apposita **deduzione pari a 200 euro**.

A parte ciò, le altre modifiche sull'Imu possono essere così sintetizzate:

- i Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da **anziani o disabili** che acquisiscono la **residenza in istituti di ricovero o sanitari** a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa **non risulti locata**, l'unità immobiliare posseduta dai **cittadini italiani non residenti** nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che **non risulti locata**, nonché l'unità immobiliare **concessa in comodato** dal soggetto passivo **ai parenti in linea retta entro il primo grado** che la utilizzano come abitazione principale, prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con Isee non superiore a 15.000 euro annui. In caso di **più unità immobiliari**, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare;

- viene confermato che l'**Imu non** si applica alle **abitazioni assimilate alle abitazioni principali** (immobili di cooperative a proprietà indivisa assegnati ai soci, casa coniugale assegnata all'ex coniuge, immobile di personale delle forze armate o polizia che risiedono, per ragioni di servizio, altrove);
- passa da 110 a **75 il moltiplicatore applicabile**, per determinare la base imponibile Imu, ai **terreni agricoli**, nonché a quelli non coltivati, **posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** (Iap) iscritti nella previdenza agricola;
- sono **esenti** da Imu, a decorrere dall'anno 2014, i **fabbricati rurali ad uso strumentale**;
- la **presentazione della dichiarazione Imu** per gli **enti non commerciali** avviene esclusivamente **in via telematica**, secondo le modalità approvate con apposito decreto ministeriale mentre per gli altri soggetti passivi la presentazione in modalità telematica è una possibilità;
- il **versamento dell'Imu** viene effettuato dagli **enti non commerciali**, esclusivamente con il **Modello F24**, in **tre rate** di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini previsti per la prima e seconda rata (16 giugno e 16 dicembre) e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.

Infine, si segnalano due ulteriori importanti modifiche:

- viene prevista, ai fini della **determinazione del reddito di impresa** e del **reddito degli esercenti arti e professioni**, la deducibilità del **20% (30% nel 2013)** dell'**Imu** relativa agli **immobili strumentali**, per destinazione e per natura. Permane però l'indeducibilità ai fini Irap;
- si **attenua** il principio di **alternatività Imu-Irpef** in quanto dal periodo d'imposta 2013 viene introdotta la **tassazione al 50% ai fini Irpef** dei redditi degli **immobili non locati** ad uso abitativo ubicati nello **stesso Comune** di residenza.

IMU 2014	
Tipologia di immobile	Tassazione Imu
Abitazione principale e relative pertinenze (categorie catastali A/1, A/8 e A/9)	Sì Spetta la deduzione di 200 euro
Abitazione principale e relative pertinenze (diverse dalle categorie catastali A/1, A/8 e A/9)	No Rientrano nell'esclusione anche i fabbricati assimilati all'abitazione principale
Abitazione concessa in comodato ad un parente di primo grado	No Purché venga utilizzata dal parente come abitazione principale e nel rispetto di appositi limiti
Fabbricati rurali ad uso strumentale	No
Fabbricati rurali ad uso non strumentale	Sì Se si tratta di abitazioni principali restano applicabili le disposizioni agevolative previste
Terreni agricoli	Sì
Aree fabbricabili	Sì
Altre tipologie di immobili (fabbricati a disposizione, locati, opifici industriali, ecc.)	Sì Salvo disposizioni particolari previste nei regolamenti comunali