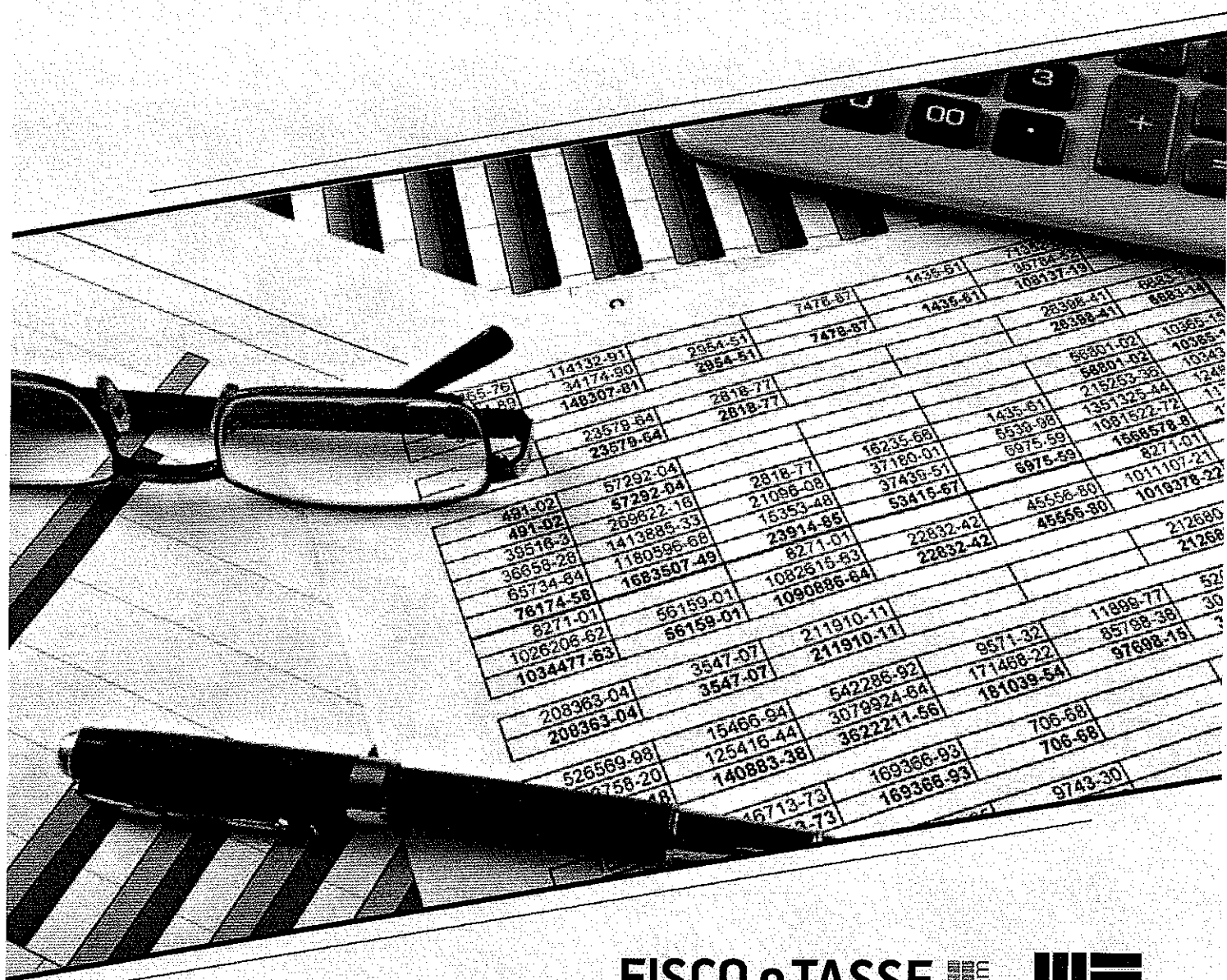


Stefano Baruzzi

# LA NUOVA IMPOSTA DI REGISTRO SULLE OPERAZIONI IMMOBILIARI

**COSA CAMBIA DOPO LA LEGGE 8 NOVEMBRE 2013, N. 128**

*(Conversione del D.L. 12 settembre 2013, n. 104)*



**FISCO e TASSE**  **COM**  
la tua guida per un fisco semplice

  
**MAGGIOLI  
EDITORE**

Stefano Baruzzi

# **LA NUOVA IMPOSTA DI REGISTRO SULLE OPERAZIONI IMMOBILIARI**

**COSA CAMBIA DOPO LA LEGGE 8 NOVEMBRE 2013, N. 128**  
*(Conversione del D.L. 12 settembre 2013, n. 104)*

**FISCO e TASSE**   
la tua guida per un fisco semplice

  
**MAGGIOLI  
EDITORE**

# Sintesi

*La fiscalità immobiliare risente di frequenti modifiche normative, all'interno di un quadro non soltanto assai ampio e mutevole, ma anche alquanto articolato, caratterizzato da regole sovente derogate da molteplici eccezioni.*

*Un ambito di primaria importanza e di particolare complessità è quello delle imposte sui trasferimenti e sulle locazioni o affitti di terreni, fabbricati e diritti reali di godimento a essi connessi in quanto, oltre a risentire delle dinamiche sopra richiamate, costituisce punto di contatto fra normative ben distinte e specialistiche quali sono l'IVA e l'imposta di registro. Quest'ultima imposta, al pari delle imposte ipotecaria e catastale a essa intimamente connesse, si trova inoltre in procinto di subire modifiche molto importanti, già definite a livello normativo e suscettibili di entrare in vigore dall'1 gennaio 2014.*

*Il presente e.book intende offrire ai lettori – professionisti e consulenti, managers, contribuenti – un quadro preciso, chiaro, sintetico e aggiornato dei principi che presiedono all'applicazione dell'imposta di registro nell'ambito delle operazioni immobiliari, con riguardo alle più importanti fattispecie ed agevolazioni, alla ragion d'essere di queste ultime, e alla evoluzione prevista a fare data dall'1 gennaio 2014.*

*Il tutto arricchito da numerosi esempi e da richiami alla principale giurisprudenza e prassi amministrativa relative alla materia.*

**Stefano Baruzzi** è manager specializzato nei settori real estate e del risparmio gestito. Laureato in Economia Aziendale all'Università Bocconi, con specializzazioni post laurea nell'ambito immobiliare, finanziario e tributario, è iscritto all'Ordine dei commercialisti di Como e al registro nazionale dei revisori legali. Ha all'attivo pubblicazioni per primarie testate professionali, soprattutto sulla fiscalità immobiliare e sui fondi comuni di investimento.

Fa parte delle Commissioni Fiscalità di ANCE e di Aspesi (Associazione dei Promotori e Sviluppatori Immobiliari).

---

© Copyright 2013 by Fisco e Tasse

# Indice

Sintesi.....	»	2
Premessa.....	»	5
<b>1. I principi che presiedono alla disciplina tributaria dei trasferimenti immobiliari .....</b>	<b>»</b>	<b>7</b>
1. Il principio di alternatività fra imposta sul valore aggiunto e imposta di registro tra regole ed eccezioni.....	»	7
2. Situazioni particolari previste dalla normativa IVA: approfondimenti relativi all'art. 10, n. 27- <i>quinquies</i> e a fattispecie che non vi rientrano .....	»	12
2.1. L'articolo 10, comma 1, n. 27- <i>quinquies</i> , del D.P.R. n. 633/1972.....	»	12
2.2. Un caso dubbio che per le Entrate non ricade nel n. 27- <i>quinquies</i> : acquisti effettuati avvalendosi della dispensa di cui all'art. 36- <i>bis</i> del D.P.R. n. 633/1972 .....	»	12
2.3. Tre casi che non ricadono nel n. 27- <i>quinquies</i> : acquisti effettuati presso privati, ante istituzione dell'IVA (1° gennaio 1972), in esenzione da IVA .....	»	13
2.4. Acquisti per uso promiscuo .....	»	15
2.5. Esclusione delle cessioni di terreni agricoli dal campo di applicazione dell'IVA.....	»	15
3. Termine fisso di registrazione e "caso d'uso" .....	»	16
4. Fabbricati e terreni .....	»	17
5. La disciplina delle permuta .....	»	19
6. Sintesi conclusiva del capitolo .....	»	20
<b>2. I contratti preliminari di compravendita.....</b>	<b>»</b>	<b>22</b>
1. Caparra confirmatoria e acconti di prezzo .....	»	22
2. Caparra penitenziale, clausola penale, multa penitenziale e deposito cauzionale.....	»	27
3. Atti negoziali stipulati a seguito dell'attività dei mediatori .....	»	29
4. Sintesi conclusiva del capitolo .....	»	30
<b>3. Gli atti di trasferimento di immobili.....</b>	<b>»</b>	<b>31</b>
1. La disciplina delle cessioni di fabbricati abitativi e strumentali o di loro porzioni ai fini dell'IVA e la qualifica di impresa costruttrice .....	»	31

2. La disciplina delle cessioni di fabbricati abitativi e strumentali o di loro porzioni ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali .....	» 33
2.1. La normativa in materia di imposte ipotecaria e catastale .....	» 34
2.2. La Tariffa parte prima del D.P.R. n. 131/1986 (T.U.R.) .....	» 36
2.3. Le novità previste dall'1 gennaio 2014.....	» 44
2.4. Esemplicazioni delle principali fattispecie di cessioni di immobili, in regime di IVA e di imposta di registro, con la normativa attuale e con le novità previste dall'1 gennaio 2014 .....	» 48
3. Sintesi conclusiva del capitolo.....	» 56
<b>4. La base imponibile per gli atti di trasferimento di immobili.....</b>	<b>» 57</b>
1. Le regole per la determinazione della base imponibile e per l'accertamento del maggior valore.....	» 57
2. La disciplina del "prezzo valore" .....	» 60
3. La rilevanza di oneri e passività: le asimmetrie presenti nella normativa fra imposte di registro e ipocatastali per cessioni e conferimenti di immobili e di aziende.....	» 63
4. La permuta fra privati e imprese di costruzione: approfondimenti .....	» 66
5. I conferimenti di immobili .....	» 68
6. Cessione o conferimento di azienda comprendente immobili .....	» 69
7. Il valore dei diritti reali di godimento .....	» 73
8. Il trattamento degli acconti e i casi di passaggio da un regime all'altro (da IVA a registro o viceversa).....	» 74
8. Sintesi conclusiva del capitolo.....	» 81
<b>5. La locazione immobiliare .....</b>	<b>» 82</b>
1. Sintesi conclusiva del capitolo.....	» 86
<b>6. L'interpretazione degli atti (art. 20 T.U.R.) .....</b>	<b>» 87</b>
1. Sintesi conclusiva del capitolo .....	» 89
<b>Principale normativa e documenti di prassi di riferimento .....</b>	<b>» 90</b>
<b>Bibliografia.....</b>	<b>» 91</b>

# Premessa

*Rispetto ad altri tributi, le norme sull'imposta di registro e sulle connesse imposte ipotecaria e catastale presentano una maggiore stabilità. Tale stabilità è, tuttavia, relativa e la complessità che caratterizza questi tributi assai elevata.*

*Volgendo lo sguardo, in particolare, all'ambito dei trasferimenti e delle locazioni immobiliari, è possibile, infatti, constatare come le norme siano assai articolate e numerose le fattispecie. Molte, dunque, le combinazioni che, di fatto, si presentano nell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.*

*Numerose anche le agevolazioni, stratificatesi nel corso del tempo, non sempre ben conosciute, in qualche caso caratterizzate da ragioni di necessità non più così evidenti, altre volte, invece, ancora di grande attualità e importanza pratica.*

*Un ulteriore elemento di delicatezza, di particolare rilevanza proprio per i trasferimenti e per le locazioni immobiliari poste in essere da soggetti passivi IVA, è dato dal fatto che l'applicazione delle imposte di registro e ipocatastali richiede un corretto – tutt'altro che semplice – coordinamento con la disciplina dell'imposta sul valore aggiunto: come si avrà modo di illustrare, non si può pertanto prescindere dalla conoscenza delle regole che presiedono a quest'ultimo tributo. Regole anche esse estremamente articolate e complesse, la cui impostazione ha luogo nella normativa dell'Unione Europea e il cui recepimento, in vari casi attraverso l'esercizio di opzioni fra più alternative possibili da parte del legislatore nazionale, ha luogo a livello di singoli Stati.*

*Eventuali errori nell'applicazione delle richiamate imposte – che possono essere frutto non solo di insufficiente conoscenza delle norme, ma anche, spesso, delle incertezze che regnano nella materia – determinano conseguenze assai pesanti, sia per le ingenti sanzioni – che si aggiungono al recupero della maggiore imposta da assolvere, agli interessi su questa dovuti e ai compensi per la riscossione – che per l'elevata entità della base imponibile che, di regola, caratterizza i trasferimenti di immobili e diritti reali di godimento a essi connessi o la loro locazione o affitto.*

PREMESSA

*Il presente lavoro intende offrire una guida per comprendere i principi che regolano la materia, i quali – è bene sottolinearlo – sono assai più stabili nel tempo e vanno al di là delle modifiche che possono colpire, di tempo in tempo, singole disposizioni di legge per mere esigenze di gettito.*

*Oltre a ricostruire l'assetto aggiornato della materia – ossia, l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e i loro rapporti con l'IVA nei trasferimenti e nelle locazioni immobiliari – evidenzieremo le importanti modifiche previste dall'1 gennaio 2014.*