

AGEVOLAZIONI ACQUISTO PRIMA CASA: DIVERSO TRATTAMENTO IMPOSITIVO AI FINI DELL'IVA E DEL REGISTRO

Dal 1° gennaio 2014 sono entrate in vigore rilevanti novità per quanto concerne l'applicazione delle **imposte d'atto** agli atti di **trasferimento immobiliare**.

In breve, l'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, è stato sostituito da una nuova norma che prevede, in luogo delle previgenti **11** diverse fattispecie, **tre sole aliquote** dell'imposta di registro applicabili a tutti gli atti di trasferimento immobiliare:

- l'aliquota del **2%**, applicabile ai trasferimenti di abitazioni per i quali sussistono le condizioni per l'accesso all'agevolazione "prima casa";
- l'aliquota del **12%**, applicabile ai trasferimenti di terreni agricoli a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale;
- l'aliquota del **9%**, applicabile in tutti gli altri casi.

A tali aliquote si aggiunge **un solo ulteriore** trattamento impositivo, applicabile ai trasferimenti di terreni agricoli, e previsto dall'art. 2 comma 4-bis del DL 194/2009 (in presenza delle condizioni di applicazione delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina), in quanto quest'ultima è la sola **norma agevolativa** speciale che il legislatore fa salva dall'abrogazione di tutte le agevolazioni previste per i trasferimenti immobiliari, disposta dall'art. 10 comma 4 del DLgs. 23/2011.

Pertanto, dal 1° gennaio 2014, il quadro impositivo dell'imposta di registro applicabile ai trasferimenti immobiliari risulta **decisamente semplificato**, con l'imposta di registro del 9 %, e sole tre eccezioni.

Due eccezioni riguardano i **terreni agricoli**, che potrebbero risultare soggetti all'imposta di registro **fissa** (200 euro), in presenza delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione per la **piccola proprietà contadina**, ovvero potrebbero risultare soggetti all'imposta di registro del **12%** (più bassa di quella del 15% applicabile fino al 31 dicembre 2013), ove il trasferimento sia effettuato a favore di soggetti diversi da IAP i coltivatori diretti, iscritti nella relativa gestione assistenziale e previdenziale.

L'ultima eccezione all'aliquota "ordinaria" del 9% è configurata dalle agevolazioni "**prima casa**", che, in presenza delle condizioni individuate dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, consentono l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del **2%** alla cessione di immobili abitativi accatastati nelle **categorie catastali** A2, A3, A4, A5, A6, A7 ed A11 (a nulla rileva, dal 1° gennaio 2014, la definizione di immobile "di lusso" recata dal DM 2 agosto 1969, che, invece, fino al 31 dicembre 2013 **precludeva** l'**accesso** al beneficio) e relative pertinenze.

Si rileva, peraltro, che le novità sopra illustrate, in relazione al **campo di applicazione oggettivo** dell'agevolazione prima casa, **non paiono operare per gli atti soggetti ad IVA**. Infatti, la norma di riferimento, per l'IVA, è il n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/72, che non è stato modificato e continua a disporre che l'aliquota IVA del 4% (non modificata) trovi applicazione a "case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ancorché non ultimate".

Pertanto, se dal 1° gennaio 2014, in relazione agli atti soggetti all'imposta di registro, non ha più alcuna rilevanza, ai fini dell'accesso all'agevolazione "prima casa", la **definizione dell'immobile** come "**di lusso**", invece, ai fini **IVA**, tale definizione (come recata dal DM 2 agosto 1969), continua a **limitare l'accesso** al regime agevolativo. Ne deriva, quindi, che il **medesimo immobile** potrebbe risultare agevolato se l'atto di cessione risulta soggetto ad IVA e non agevolato se risulta soggetto a registro (o il contrario).

Studio Dott. Begni & Associati