

Attualità

La disciplina fiscale degli immobili (17)

17 Novembre 2005

Imposta di registro: terreni agricoli, altri atti soggetti all'aliquota dell'8%, immobili di interesse storico, artistico e archeologico, abitazioni acquistate da imprese immobiliari, atti soggetti a imposta fissa

Thumbnail **3.2 Terreni agricoli**

Image not found or type unknown

I trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale o di associazioni o società cooperative scontano l'imposta di registro del 15 per cento.

Gli atti aventi per oggetto terreni che non rientrano nell'ipotesi di cui al punto precedente sono soggetti all'aliquota dell'8 per cento.

Si tratta, degli atti traslativi di terreni agricoli stipulati da imprenditori agricoli a titolo principale o da associazioni o società cooperative.

Per applicare l'aliquota dell'8 per cento, l'acquirente deve produrre al notaio rogante la certificazione della sussistenza dei requisiti previsti dall'articolo 12 della legge n. 153/1975 (ora Dlgs n. 99/2004), in quanto il possesso della qualifica di imprenditore agricolo non rileva, ai fini dell'agevolazione, se non è stato enunciato e se non è dimostrato con la produzione di documenti

(121).

L'aliquota dell'8 per cento si estende anche agli acquirenti che, nell'atto di trasferimento, dichiarano di voler conseguire i requisiti ex articolo 12, legge 153/1975, e che entro i tre anni successivi producono la certificazione.

Se entro tre anni non producono tale documentazione, l'ufficio provvede al recupero della differenza d'imposta oltre agli interessi di mora.

Il contribuente non è, però, sanzionabile nel caso in cui dimostri che il superamento del termine

triennale per produrre la documentazione attestante il possesso dei requisiti sia dovuto a colpa degli uffici competenti al rilascio della documentazione⁽¹²²⁾.

Nel caso in cui si tratti di cooperative agricole, le condizioni da rispettare per applicare l'aliquota dell'8 per cento sono:

- il socio deve trarre dalla cooperativa o dall'attività associativa almeno il 50 per cento del proprio reddito pro capite
- il socio deve impegnare nella cooperativa o nell'attività associativa almeno il 50 per cento del proprio tempo lavorativo
- la cooperativa o l'associazione agricola devono impegnarsi a non mutare, entro dieci anni dal conferimento, la destinazione agricola dei terreni.

3.3 Altri atti soggetti all'aliquota di registro dell'8 per cento

Tra gli altri atti soggetti all'aliquota dell'8 per cento si menzionano:

- gli atti costitutivi, di rinuncia e di trasferimento di diritti reali immobiliari di godimento (usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie, enfiteusi) non diversamente disciplinati
- i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità di beni immobili (l'imposta non è dovuta se l'espropriante o l'acquirente è lo Stato)
- i trasferimenti coattivi di beni immobili
- l'assegnazione ai soci, associati o partecipanti (non assoggettata a Iva) di beni immobili effettuata da società di qualunque tipo e oggetto ed enti diversi dalle società, compresi i consorzi, le associazioni e le altre organizzazioni di persone o beni, con o senza personalità giuridica, aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale o agricola.

3.4 Immobili di interesse storico, artistico e archeologico

Ai fini dell'imposta di registro, gli immobili di interesse storico, artistico e archeologico disciplinati dal Dlgs n. 42/2004 sono soggetti, a partire dal 1° gennaio 2000 (articolo 7, comma 6, legge n. 488/1999), all'aliquota del 3 per cento.

Prima di tale data, si applicava l'aliquota del 4 per cento.

Per l'applicazione dell'aliquota occorre distinguere tra:

- vincolo preesistente: se il vincolo già sussisteva, l'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto gli estremi del vincolo stesso in base alle risultanze dei registri immobiliari
- vincolo non ancora imposto: l'acquirente, contestualmente all'atto da registrare, deve presentare un'attestazione, rilasciata dalla Pubblica Amministrazione competente per i beni culturali e ambientali, dalla quale risulti che è in corso la procedura di sottoposizione al vincolo. Se entro due anni decorrenti dalla data di registrazione dell'atto non viene documentata l'avvenuta sottoposizione del bene al vincolo, l'agevolazione è revocata

La possibilità di applicare l'aliquota del 3 per cento decade nei seguenti casi:

- alienazione, in tutto o in parte, dell'immobile prima dell'adempimento degli obblighi relativi alla sua conservazione e protezione
- mutamento di destinazione d'uso senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione dei beni culturali e ambientali
- mancato assolvimento degli obblighi di legge per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato sull'immobile oggetto del trasferimento.

In caso di decadenza è dovuta:

- l'imposta nella misura ordinaria
- la sanzione del 30 per cento della minor imposta versata
- gli interessi di mora ex articolo 55, comma 4, Dpr n. 131/1986.

3.5 Abitazioni acquistate da imprese immobiliari

Si applica l'aliquota dell'1 per cento agli atti di trasferimento di case di abitazione, in esenzione Iva, nei confronti di imprese che hanno a oggetto esclusivo o principale la rivendita di beni immobili. L'aliquota agevolata è, però, subordinata al ri-trasferimento dell'immobile entro i tre anni successivi.

In caso di mancato trasferimento entro i tre anni sono dovute:

- l'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria
- una sanzione del 30 per cento

- gli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 4, Dpr n. 131/1986.

3.6 Atti soggetti a imposta fissa

3.6.1 Atti di trasferimento a favore di Onlus

Gli atti di trasferimento di immobili a favore di Onlus scontano l'imposta fissa di registro pari a 168 euro⁽¹²³⁾.

L'Onlus deve:

- dichiarare nell'atto che intende utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività
- realizzare l'effettivo utilizzo diretto entro due anni dall'acquisto.

Il mancato effettivo utilizzo o la dichiarazione mendace comportano l'irrogazione, in aggiunta alle imposte ordinariamente dovute, di una sanzione pari al 30 per cento della differenza d'imposta.

3.6.2 Contratti preliminari

I contratti preliminari sono soggetti a imposta fissa a meno che non contengono determinate clausole:

- contratto preliminare che prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria: 0,50 per cento
- contratto preliminare che prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti a Iva: 3 per cento.

Se il contratto definitivo ha a oggetto operazioni non soggette a Iva, l'imposta di registro versata, sia sulla caparra confirmatoria che sull'acconto prezzo, è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Se il contratto riguarda operazioni soggette a Iva con imposta fissa di registro, l'imposta di registro versata sulla caparra confirmatoria deve essere restituita al contribuente.

3.6.3 Altri atti soggetti a imposta fissa

Tra gli altri, sono soggetti a imposta di registro fissa di 168 euro:

- i trasferimenti a titolo oneroso di beni immobili a favore dello Stato, di enti pubblici territoriali, di consorzi costituiti tra enti pubblici territoriali, di comunità montane
- i trasferimenti a titolo oneroso di terreni idonei alla formazione e all'arrotondamento della piccola proprietà contadina, effettuati entro il 31/12/2005 (proroga ex articolo 1, comma 571, legge n. 311/2004), purché alienati dopo i cinque anni dal loro acquisto, oppure alienati o concessi in godimento nel quinquennio al coniuge, a parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo grado
- i trasferimenti di terreni a coltivatori diretti o a imprenditori agricoli professionali a partire dal 7/5/2004 purché siano iscritti nella gestione previdenziale e si impegnino a coltivare e condurre i terreni per almeno dieci anni (in caso di vendita nel decennio, si applicano le imposte ordinarie, maggiorate del 50 per cento)
- i trasferimenti a titolo oneroso di immobili situati all'estero
- le cessione ai Comuni di aree o di opere di urbanizzazione
- l'assegnazione di aree espropriate dagli enti pubblici territoriali per finalità produttive
- i trasferimenti di alloggi dallo Stato agli IACP
- le cessione del diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi ex legge n. 122/1989
- i trasferimento e permuta di immobili compresi nei piani di recupero del patrimonio edilizio.

17 - continua. La diciottesima puntata sarà pubblicata martedì 22; le precedenti sono consultabili nella sezione "Riflettori su..."

NOTE:

121) Cfr. Cassazione 28 giugno 1995, n. 7258.

122) Cfr. Cassazione 1 aprile 2003, n. 4957.

123) L'imposta era pari a 129,11 euro sino al 31 gennaio 2005 (decreto legge 31 gennaio 2005, n. 7).

di

Saverio Cinieri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/disciplina-fiscale-degli-immobili-17>