

Nei rogiti doppio valore catastale e venale e aliquota sostitutiva

In questa Rubrica abbiamo più volte parlato della rivoluzione introdotta dalla Finanziaria di qualche anno fa: ma il cospicuo numero di mail pervenute in redazione e telefonate in sede, ci hanno convinto che dovessimo spolverare il contenuto di questa legge. La redazione di Area si propone sempre di dare delle indicazioni di massima ma è sempre consigliabile chiedere al tuo consulente Area o al notaio rogante. Già dallo scorso gennaio 2006 l'imposta di registro ha voltato pagina e si è aperto dunque uno scenario prima sconosciuto, quello del rogito in cui sono dichiarati due importi: il prezzo effettivamente pattuito detto anche venale

(che diviene fiscalmente irrilevante sotto il profilo della tassazione indiretta) e il valore catastale del bene (che costituisce ora l'importo su cui applicare l'aliquota d'imposta). La base imponibile dei trasferimenti di abitazioni tra privati infatti non fa più riferimento al prezzo del bene trasferito (o al suo valore venale, se superiore), ma al suo valore catastale (quello cioè che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per determinati coefficienti di aggiornamento). Ad esempio, nella compravendita di un appartamento con rendita catastale di 634,92 euro nella quale si dichiara un prezzo di 300mila euro, a richiesta dell'acquirente la tassazione va operata non più prendendo a riferimento il prezzo (caso nel quale - senza agevolazioni - le imposte di registro, ipotecaria e catastale sarebbero pari a 30mila €) ma il valore catastale (e cioè $634,92 \times 126 = 80.000$), con il risultato che l'ammontare da pagare in sede di registrazione risulta essere - sempre senza agevolazioni - di 8mila euro (5.600 euro per imposta di registro, 1.600 per l'ipotecaria e 800 per la catastale). Le esclusioni. La nuova norma però si applica solo nel caso in cui si tratti di «cessioni fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali». Pertanto, ove all'atto intervengano (dal lato della parte venditrice o da quello dell'acquirente) soggetti diversi la nuova norma non si può applicare e la tassazione andrà operata con le regole "tradizionali" (cioè base imponibile uguale al prezzo o, se superiore, al valore del bene). La norma inoltre non riguarda qualsiasi tipologia edilizia, ma concerne esclusivamente gli «immobili ad uso abitativo e relative pertinenze» (ne sono quindi esclusi uffici, negozi, opifici, terreni, eccetera): pertinenze "classiche" delle abitazioni sono il garage, la cantina e il solaio, ma può pensarsi anche a pertinenze meno frequenti, come i locali di deposito (spesso ricorrenti nelle abitazioni ex rurali) o la chiesetta annessa a una villa di campagna. Le plusvalenze. La vecchia Finanziaria 2006 non per questo superata, conteneva e contiene infine una rilevante novità anche per la tassazione di alcune plusvalenze realizzate da privati nella vendita di beni immobili, alle quali d'ora innanzi potrà essere applicata, al posto dell'imposizione che normalmente si opererebbe (si tratta, a seconda dei casi, di un reddito che va a comporre l'ordinario imponibile Irpef oppure che è soggetto alla cosiddetta tassazione separata), un'imposta sostitutiva del 12,5 per cento. Il decreto legge n. 262 del 3 ottobre 2006 ha elevato tale aliquota al 20%. Le plusvalenze interessate dalla nuova imposta sostitutiva sono quelle che si realizzano: se viene venduto un bene acquistato (o costruito) da meno di 5 anni (a meno che non si tratti di un bene proveniente per successione o per donazione oppure di una casa che, per la maggior parte del periodo tra acquisto e vendita è stata adibita ad abitazione del contribuente): in tal caso costituisce reddito per il cedente la differenza tra il prezzo incassato e il costo di acquisto o di costruzione; se viene venduta un'area edificabile: anche qui costituisce reddito per il privato venditore la differenza tra il prezzo di vendita e il costo di acquisto.