



Fiscal News

La circolare di aggiornamento professionale

N. 96

28.03.2014

Nuova imposta di registro, ipotecaria e catastale: agevolazioni, stangate e immutabilità

A cura di **Maurizio Villani** e **Grazia Albanese**

Categoria: Contribuenti
Sottocategoria: Varie

La **riforma** della tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso cui è applicabile **l'imposta proporzionale di registro (art. 10 del D.Lgs n. 23 del 14 marzo 2011 e art. 26 del D.L. n. 104 del 12 settembre 2013)** ha comportato di regola un alleggerimento del carico impositivo. Ma per quanto riguarda i numerosi casi particolari, dal 1° gennaio 2014, bisogna fare i conti con un aumento della tassazione notevole per due ragioni: l'accorciamento della catena delle aliquote (prima si spaziava dal 3% al 15%, passando attraverso il 4, 7, 8%; ora abbiamo solo il 2, 4, 9, 12%) e il principio secondo il quale, in relazione agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà dei beni immobiliari in genere e atti traslativi o costitutivi dei diritti reali immobiliari di godimento, sono soppresse tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali.

Premessa

L'imposta di registro si caratterizza per il fatto di essere una "imposta d'atto" che deriva dall'esistenza di determinati atti giuridici, i quali devono o possono essere oggetto di registrazione.

Il D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986 definisce l'ambito oggettivo di applicazione dell'imposta di registro, facendo riferimento alle formalità di registrazione cui l'atto è soggetto. Sono sottoposte a prelievo diverse categorie di atti (art. 1 del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986):

- gli atti soggetti a registrazione obbligatoria;
- gli atti volontariamente presenti per la registrazione.

Agevolazioni per atti esenti da Iva

Inoltre, per quanto riguarda gli atti da registrare obbligatoriamente, si distinguono gli atti soggetti a registrazione in termine fisso e quelli soggetti a registrazione in caso d'uso.

Sia l'imposta di registro sia l'imposta di bollo sono caratterizzate dal **principio di alternatività** rispetto all'Iva. In sostanza, laddove l'operazione sia soggetta a Iva è esclusa l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro e dell'imposta di bollo.

In base all'art. 40 del D.P.R. n. 131 del 1986, l'imposta di registro si applicava nella misura fissa di 168,00 euro per gli atti relativi a cessioni di beni o prestazioni di servizi soggetti a Iva, ma dall'inizio del nuovo anno 2014 questo non fa più testo, in quanto sono entrate in vigore nuove disposizioni in materia di imposte indirette applicabili ai trasferimenti immobiliari con conseguenze rilevanti sulla prima casa.

La **riforma** della tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso cui è applicabile **l'imposta proporzionale di registro (art. 10 del D.Lgs n. 23 del 14 marzo 2011 e art. 26 del D.L. n. 104 del 12 settembre 2013)** ha comportato di regola un alleggerimento del carico impositivo. Ma per quanto riguarda i numerosi casi particolari, dal 1° gennaio 2014, bisogna fare i conti con un aumento della tassazione notevole per due ragioni: l'accorciamento della catena delle aliquote (prima si spaziava dal 3% al 15%, passando attraverso il 4, 7, 8%; ora abbiamo solo il 2, 4, 9, 12%) e il principio secondo il quale, in relazione agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà dei beni immobiliari in genere e atti traslativi o costitutivi dei diritti reali immobiliari di godimento, sono soppresse tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali.

Tale riforma ha un indubbio impatto anche sulle operazioni che rientrano in campo Iva; infatti, per quelle imponibili a Iva, le imposte di registro, ipotecarie e catastali degradano alla misura fissa (dal 1° gennaio elevata da 168 a 200 euro), mentre per alcune operazioni soggette a Iva, ma esenti, si deve applicare l'imposta proporzionale di registro, e qui la riforma ha pieno impatto.

Sono soggetti a imposta proporzionale di registro gli atti di trasferimento esenti da Iva se hanno per oggetto immobili abitativi (si pensi alla vendita di un'abitazione dopo il decorso di un quinquennio dalla sua ultimazione).

Quindi, questi atti beneficiano dell'affievolimento impositivo che deriva:

- ❖ dall'introduzione delle nuove aliquote, del 2% (applicabile se l'acquirente domanda l'agevolazione della prima casa) e del 9% (applicabile in ogni altra situazione);
- ❖ dall'abbattimento a 50 euro per ciascuna delle imposte, ipotecaria e catastale;

- ❖ dall'abolizione dell'imposta di bollo e delle tasse ipotecarie.

Un lieve incremento del carico impositivo si ha per le operazioni imponibili ad Iva, relativamente alle quali, per il principio di alternatività, occorre invece applicare le imposte di registro, ipotecaria e catastale, in misura fissa: l'importo di queste tasse fisse è aumentato da 168 a 200 euro. Al riguardo è bene precisare che:

- a) le imposte, ipotecaria e catastale, sono dovute nella nuova misura fissa di euro 50 per ciascuna, quando si tratta di atti soggetti alle nuove aliquote del 2% e 9 %;
- b) in ogni altro caso, come in quello degli atti imponibili a Iva, le imposte fisse (di registro, ipotecaria e catastale) sono dovute da quest'anno nella misura di 200 euro cadauna.

Notevolissimo **incremento di tassazione si ha per l'acquisto di abitazioni da parte di società che hanno per oggetto il commercio di beni immobili**. Per queste operazioni, fin dal dicembre 2013, era prevista un'aliquota di registro dell'1% al fine di non penalizzare il commercio da parte di imprese che professionalmente ne effettuavano l'acquisto ai fini della vendita. Questa corsia preferenziale da quest'anno è chiusa e, pertanto, sono tassati al 9% come imposta di registro e come imposta catastale, nella misura fissa di 100 euro.

Pesante anche l'aumento della tassazione degli **acquisti da parte dei Comuni** infatti, sino all'anno precedente, si applicavano le imposte fisse di registro e ipotecaria di 168 euro ciascuna e l'imposta catastale dell'1%. A gennaio 2014 si passa al 9% con l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali si abbattano alla misura fissa di 50 euro ciascuna.

Per quanto riguarda le **Onlus anche loro ne risentono della riforma**, che tassa i loro acquisti con l'aliquota del 9% di imposta di registro e le solite due misure fisse di euro 50 per imposta ipotecaria e catastale.

Tagli anche per quanto riguarda gli **immobili di interesse storico, artistico e archeologico**, soggetti al vincolo disposto prima dalla L. 1089 del 1 giugno 1939 e ora dal D.Lgs 490 del 29 ottobre 1999 (il testo unico dei beni culturali). Sino al 31 dicembre 2013 scorso, il trasferimento di questi fabbricati, se ceduti con atto non imponibile ad Iva, era soggetto all'imposta del 3% di imposta di registro oltre a un altro 3% per imposta ipotecaria e catastale. Con la nuova tassazione 2014, la tassazione di registro sale al 9%, mentre scende nella misura fissa di euro 50 cadauna per l'imposta catastale e ipotecaria.

Nei pochi casi in cui sul territorio italiano si stipulavano contratti aventi ad oggetto **immobili siti all'estero**, la legislazione passata prevedeva l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa in considerazione del fatto che la tassazione proporzionale è applicata dallo Stato nel quale l'immobile è situato.

Ora, invece, non solo si deve applicare l'aliquota del 9%, ma non si può neanche accedere all'agevolazione prima casa.

L'acquisto di immobili compresi nei **piani particolareggiati** di edilizia residenziale, beneficiava a condizione del programma edilizio entro un certo tempo, dell'imposta di registro dell'1% e con il 4% si dovevano applicare l'imposta catastale e ipotecaria. Con la riforma bisogna, applicare l'imposta del 9% più 50 euro cadauna per l'imposta ipotecaria e catastale.

Immutevole è la situazione in merito alle imposte ipotecarie e catastali dovute per **cessione di fabbricati strumentali che rientri in campo Iva**, quindi, sia che si tratti di operazioni imponibili Iva che esenti, le imposte, ipotecaria e catastale, rimangono invariate, cambia solo l'importo minimo, che non può essere inferiore a 200 euro e l'imposta di registro che passa da 168 a 200 euro.

Imposta di registro agevolata per l'acquisto di terreni agricoli da parte di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (Iap).

Il comma 608 dell'art. 1 della Legge di Stabilità 2014 mantiene l'agevolazione in materia di imposta di registro e ipotecaria in presenza dell'acquisto di terreni agricoli da parte di coltivatori diretti e imprenditori professionali Iap, iscritti nella gestione previdenziale agricola. In sostanza, pur in presenza delle modifiche in materia di imposta di registro, decorrenti dal 2014, che azzerano le agevolazioni (art. 10, comma 4, del D.Lgs n. 23 del 2011), nella fattispecie continua ad essere dovuta la sola imposta catastale del 1%, mentre il registro e l'imposta ipotecaria sono dovute nella misura fissa dei 200 euro cadauna (art. 2, comma 4bis, del D.L. 194 del 2009). L'agevolazione riguarda l'acquisto di terreni classificati agricoli in base agli strumenti urbanistici vigenti. Il beneficio si applica anche alle società agricole, di cui all'art. 2 del D.Lgs n. 99 del 2004, che, indipendentemente dalla natura giuridica, siano in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

L'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di precisare che l'agevolazione si applica anche in caso di conferimento di terreni agricoli in società in possesso dei requisiti di Iap (risoluzione n. 455/E/2008).

L'agevolazione viene meno se l'acquirente prima che sia trascorso un periodo di cinque anni dalla data dell'atto di acquisto, alieni volontariamente il terreno oppure cessi di coltivarlo. Tuttavia, anche prima che sia trascorso il quinquennio, è consentita la cessione o la concessione in godimento, a parenti entro il terzo grado oppure al coniuge. I familiari acquirenti devono svolgere sul terreno le attività, di cui all'art. 2135 del Cod. Civ.. Il comma 609 della Legge di Stabilità 2014, prevede che i terreni agricoli ceduti a soggetti diversi dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, scontino l'imposta di registro del 12%, anziché del 9% come previsto dal D.Lgs. n. 23 del 2011. In questo caso le imposte, catastale e ipotecaria, sono dovute nella misura di 50 euro cadauna.

Pur lasciando sostanzialmente inalterata la nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, che disciplina molti aspetti del beneficio fiscale *de quo*, l'art. 10 del D.Lgs. n. 23 del 2011, intervenendo sul primo comma dell'art. 1 della Tariffa, come indicato in precedenza, ha profondamente mutato il regime agevolato in oggetto, non soltanto per quanto concerne l'aliquota dell'imposta di registro applicabile, ma anche in relazione al suo ambito operativo, ovvero alla tipologia di immobili per i quali trova applicazione.

Come già argomentato in precedenza, infatti, mentre per la generalità degli atti di trasferimento immobiliare, da quest'anno, si applicherà l'imposta di registro nella misura del 9%, per quelli riguardanti la "prima casa", invece, troverà applicazione l'aliquota del 2%, più bassa di un punto percentuale rispetto a quella precedente vigente pari al 3%.

Tuttavia, sempre in base alle disposizioni già citate, in particolare l'art. 10, comma 3 del D.Lgs. n. 23 del 2011, come modificato dall'art. 26, comma 1, del D.L. n. 104 del 2013, le imposte ipocatastali, in tal caso, sono dovute nella misura di € 50 ciascuna.

Da quest'anno, quindi, il sistema di tassazione della "prima casa" è molto più favorevole per i contribuenti. A quest'ultimo proposito, tuttavia, occorre prestare particolare attenzione alla seconda modifica di rilevantissimo impatto dell'agevolazione di cui trattasi: dal 2014, infatti, il beneficio fiscale si applicherà soltanto agli atti di trasferimento di «case di abitazione, a eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)». In sostanza, l'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 23/2011, intervenendo sull'art. 1, comma 1, della Tariffa, ha radicalmente modificato la formulazione testuale precedentemente vigente che, invece, consente di usufruire dell'agevolazione per il trasferimento di «case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. lavori pubblici 2 agosto 1969, ... ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)».

Dal 1° gennaio 2014, pertanto, ai fini dell'accesso all'agevolazione per quanto concerne i trasferimenti immobiliari soggetti a imposta di registro, non avranno più alcun rilievo le caratteristiche degli immobili, né tantomeno le disposizioni del D.M. del 1969 sopra richiamato, **assumendo importanza soltanto la categoria catastale della casa, che risulterà ammissibile al beneficio fiscale *de quo* soltanto se non appartenente alle categorie A1, A8 e A9.**

Da ultimo, mette conto di evidenziare che, **per quanto riguarda gli atti di trasferimento "prima casa" che sono soggetti ad Iva, l'agevolazione, anche dal 1° gennaio 2014, rimarrà esattamente uguale a quella precedentemente vigente, atteso che nessuna modifica è stata apportata in materia di Iva.**

**Circolare
n. 2/E/2014 -
Chiarimenti
sull'acquisto in
caso di
successione
ereditaria e del
credito
d'imposta in
caso di
riacquisto**

Pertanto, ai sensi del punto 21) della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, anche dal 1° gennaio 2014 continuerà ad applicarsi l'Iva agevolata al 4% per i trasferimenti di «case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. lavori pubblici 2 agosto 1969 ... ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis»).

Per espressa volontà del legislatore, o per difetto di coordinamento tra la riforma (in vigore dal 1° gennaio 2014, disposta dall'art. 10 del D.Lgs. n. 23 del 2011) e la normativa previgente (D.M. lavori pubblici del 2 agosto 1969 n. 1072, che conteneva l'elencazione delle caratteristiche, in base alle quali una determinata abitazione doveva considerarsi come di lusso e, quindi, comportava l'impossibilità di domandare l'applicazione dell'aliquota al 10% e di chiedere l'agevolazione prima casa), è chiaro che in riferimento alla circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014 è scomparso il concetto di casa di lusso come fattore impeditivo dell'agevolazione. Ma come precisato anche nel precedente paragrafo, l'agevolazione è negata solo alle case classificate in categorie catastali (A/1, A/8 e A/9). Per quanto attiene invece all'acquisto della prima casa imponibile ad Iva, si continua a fare quello che si faceva prima della riforma del 1° gennaio 2014.

Complesso da capire è il significato della legge nei due ambiti:

- quello del credito d'imposta che si origina per il caso di riacquisto (entro un anno dalla vendita della prima casa) di un'altra casa di abitazione non di lusso;
- quello della tassazione relativa all'agevolazione prima casa negli acquisti per successione ereditaria dove l'art. 69 della L. n. 342 del 2000 dispone che le imposte, ipotecaria e catastale, sono applicate nella misura fissa nel caso di trasferimenti mortis causa di case di abitazione non di lusso.

Quindi **nella materia del credito d'imposta**, l'espressione **"non di lusso"** riferita all'atto di riacquisto infrannuale, deve probabilmente essere intesa nel senso di acquisto di una casa priva delle caratteristiche di lusso, di cui al D.M. lavori pubblici del 2 agosto 1969 n. 1072 se si tratta di una compravendita imponibile ad Iva; oppure di un acquisto di una casa accatastata diversa da A/1, A/8 e A/9, se si tratta di una compravendita soggetta a imposta proporzionale di registro. Per quanto attiene **all'acquisto ereditario**, in questo ambito l'espressione case di **"abitazione non di lusso"** non può essere interpretata nel senso di riferimento all'accatastamento (e non più al D.M. lavori pubblici del 2 agosto 1969 n. 1072). Pertanto potrà beneficiare dello sconto fiscale l'acquisto a titolo di erede o di legato di una casa accatastata in una categoria catastale diversa dalle categorie A/1, A/8 e A/9.

- **Le imposte di registro, ipotecaria e catastale, si pagano con aliquota agevolata sull'acquisto del terreno edificabile solo nel caso in cui la costruzione, ultimata nei cinque anni successivi, sia stata fatta direttamente dal compratore** e non da altro soggetto a cui ha venduto. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, che ha accolto il ricorso dell'Amministrazione Finanziaria, con la **sentenza n. 11771 dell'11 luglio 2012**. La sezione tributaria ha bocciato la decisione della CTR di Mestre motivando che "il beneficio dell'assoggettamento all'imposta di registro nella misura dell'uno per cento ed alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa, previsto dall'art. 33, comma 3, della legge n. 388 del 2000 per i trasferimenti di immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, si applica a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga, ad opera dello stesso soggetto acquirente, entro cinque anni dall'acquisto". Infatti, la disposizione agevolativa, ispirata alla ratio di diminuire, per l'acquirente edificatore, il primo costo di edificazione connesso all'acquisto dell'area, appare di stretta interpretazione, ai sensi dell'art. 14 delle preleggi, e sarebbe sospetta di incostituzionalità se il predetto beneficio fosse ricollegato alla tempestività dell'attività edificatoria di un successivo acquirente.
- **Chiedere le agevolazioni fiscali "prima casa" in assenza delle caratteristiche per ottenerle, è una dichiarazione mendace** per cui è prevista una sanzione anche in assenza di un'esplicitazione nel rogito della metratura dell'abitazione e del fatto che non è di lusso. È quanto affermato dalla **Corte di Cassazione, sentenza n. 15959 del 25 giugno 2013**. La richiesta del beneficio costituisce essa stessa implicita dichiarazione della sussistenza delle condizioni a cui la legge ricollega il diritto all'agevolazione fiscale. Quindi, ove tali condizioni in effetti non sussistano, la stessa richiesta di fruizione deve considerarsi dichiarazione mendace, dunque sanzionabile.
- **L'aggiudicatario dell'immobile, in merito alla procedura dell'espropriazione, ha diritto al calcolo dell'imposta di registro sulla base del valore catastale** indipendentemente dal corrispettivo indicato nell'atto notarile. Questo è quanto affermato dalla **Corte Costituzionale, con la sentenza n. 6 del 23 gennaio 2014, dichiarando illegittimo l'art. 1, comma 497, della L. 23 dicembre 2005, n. 266** (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – legge finanziaria 2006), nella parte in cui non prevede la facoltà, per gli acquirenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, i quali non agiscono nell'esercizio di attività

commerciali, artistiche o professionali, di chiedere che, in deroga all'art. 44, comma 1, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 131 del 1986, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 (Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi). L'illegittimità della norma si concretizza nella mancata previsione – in favore delle persone fisiche che acquistano a seguito di procedura espropriativa o di pubblico incanto – del diritto potestativo, al contrario riconosciuto all'acquirente in libero mercato, di far riferimento, ai fini della determinazione dell'imponibile, di fabbricati ad uso abitativo in materia di imposte di registro, ipotecarie e catastali, al valore "tabellare" dell'immobile. Infatti, detta ipotesi è disciplinata, in via generale, dall'art. 44 dello stesso D.P.R. n. 131 del 1986, disposizione, quest'ultima, non richiamata – diversamente dal precedente art. 43 del D.P.R. n. 131 del 1986 – dalla norma che si assume costituzionalmente illegittima *in parte qua*.

- **Niente agevolazioni fiscali sulla prima casa anche se la superficie aumenta in virtù di locali condonati successivamente.** Il principio emerge dalla **sentenza n. 861 della Cassazione**, pubblicata il 17 gennaio 2014 dalla sezione tributaria.

Con sentenza n. 130/7/08 depositata il 18.12.08, la CTR del Lazio, in riforma della decisione della CTP di Roma, accoglieva il ricorso proposto da CD avverso l'avviso di liquidazione, con il quale erano state recuperate a tassazione le ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali, sul presupposto che l'immobile acquistato, registrato con i benefici "prima casa", aveva caratteristiche "di lusso", ex D.M. 02.08.1969. I giudici d'appello escludevano, per quanto ancora interessa, la ricorrenza di tali caratteristiche, in riferimento alla superficie utile abitabile, di cui all'art 51 della L. n. 45 del 1985 ed al D.M. 10.05.1977.

Per la cassazione di tale sentenza, ha proposto ricorso l'Agenzia delle Entrate con un motivo, al quale la contribuente resiste con controricorso.

Motivi della decisione

Col proposto ricorso, deducendo violazione e falsa applicazione dell'art. 1, parte 1, nota II bis della tariffa allegata al D.P.R n. 131 del 1986, e dell'art. 6 D.M. 2 agosto 1969, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 C.p.c., la ricorrente lamenta che, nel riconoscere il diritto all'agevolazione, la CTR abbia erroneamente utilizzato un concetto di superficie utile mutuandolo dalla disciplina relativa al condono edilizio (D.M. 10.05.1977, richiamato dalla L. n. 47 del 1985), in luogo di quella di cui all'art. 6 D.M. 2 agosto 1969, che regola la fattispecie.

Il motivo è fondato.

Rilevato, preliminarmente che il ricorso espone i punti rilevanti ai fini della decisione (il rispetto della disciplina di cui al D.M. 02.08.1969, costituisce questione di diritto), va osservato che, a norma del D.P.R n. 131 del 1986, tariffa I, art. 1, nota II bis, il beneficio fiscale in oggetto è connesso all'acquisto di case di abitazione prive delle caratteristiche di lusso, indicate dal D.M. 2 agosto 1969, in "Gazzetta Ufficiale" n. 218 del 27 agosto 1969.

Secondo l'art. 6 del citato D.M., costituiscono abitazioni di lusso, tra le altre tipologie, le unità immobiliari "aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)".

La disposizione agevolativa in esame riconnette, dunque, la caratteristica di immobile di lusso al dato quantitativo della superficie dell'immobile acquistato: l'esclusione dal computo di essa, solo, dei predetti ambienti comporta, in particolare, che per "superficie utile" debba intendersi quella che residua dopo la relativa sottrazione dall'estensione globale indicata nell'atto di acquisto sottoposto all'imposta.

Il riferimento alle disposizioni, di cui al D.M. 10.05.1977 richiamato dalla L. n. 47 del 1985, non giova alla controricorrente, tenuto conto che le previsioni relative ad agevolazioni o benefici in genere in materia fiscale non sono passibili di interpretazione, e ne amplia la sfera applicativa (cfr. Cass. n. 10807 del 2012), e tanto accadrebbe nella specie, in considerazione della diversa superficie (quella complessiva e quella utile abitabile) considerata dal legislatore ai fini del calcolo dell'oblazione, in tema di condono edilizio.

Il ricorso va, in conclusione, accolto, con rinvio ad altra sezione della CTR del Lazio, per le conseguenti valutazioni e per la liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

- Scattano **sia l'imposta di registro sia quella di successione**, quando c'è la prosecuzione della causa ad opera degli eredi del de cuius per l'usucapione del bene conteso: **non sussiste la violazione del divieto di doppia imposizione laddove i due tributi trovano origine in presupposti**

diversi, vale a dire la sentenza dichiarativa della proprietà da una parte e il trasferimento di ricchezza dall'altra. È quanto emerge dalla **sentenza n. 1554 del 27 gennaio 2014, pubblicata nella sezione tributaria della Cassazione.**

- Stretta della Cassazione sull'elusione fiscale: **non si può usufruire dell'esenzione dall'imposta di registro qualora l'accordo propedeutico alla separazione non sia stipulato direttamente dai coniugi**, come richiede la legge, ma per mezzo di un intermediario. Lo ha stabilito la **Corte di Cassazione** che, **con la sentenza n. 860 del 17 gennaio 2014**, ha accolto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate.

Sul punto, il Collegio di Legittimità spiega che, la speciale normativa fiscale sugli atti esecutivi degli accordi presi in sede di separazione impone che i soggetti che li pongano in essere siano gli stessi coniugi che li hanno conclusi, e non anche terzi. Depone in tal senso, spiega ancora la Cassazione, sia il tenore letterale della norma, che, nel riferirsi a patti assunti in sede di procedimenti di scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio o di separazione personale, non può che riguardare le prestazioni esecutive rese da un coniuge nei confronti dell'altro, sia la logica dell'agevolazione, che mira a promuovere una soluzione idonea a garantire un nuovo equilibrio, anche economico, per i coniugi, talché l'inclusione di atti di diversa natura si presterebbe facilmente ad intenti elusivi (senza dire che, in caso d'inadempimento del terzo, sarebbe dovuto, solo, un indennizzo, con conseguente frustrazione del fine anzidetto), e sia il principio di stretta interpretazione che ispira l'esegesi delle disposizioni tributarie agevolative.

La sezione tributaria ha dunque dato torto a due contribuenti che avevano stipulato un usufrutto vitalizio, in esecuzione di un accordo preso in sede di separazione, avvalendosi dell'esenzione dall'imposta di registro, nonostante l'operazione fosse avvenuta per mezzo di un intermediario, una società.

- **Legittima la revisione della rendita catastale anche senza sopralluogo** presso l'abitazione essendo sufficiente per l'Agenzia del Territorio tener conto delle caratteristiche e dell'ubicazione dell'immobile. Lo ha sancito la **CTR di Perugia con la sentenza n. 215 del 10.02.2014**. Il caso riguardava una contribuente, proprietaria di un immobile nel centro storico di Orvieto. Le era stato richiesto il permesso per un sopralluogo ai fini della revisione della rendita catastale. Lei non lo aveva concesso. Per questo l'Amministrazione ha calcolato la nuova rendita sulla base di altri parametri quali le caratteristiche del bene, l'ubicazione.

Lei ha impugnato l'atto impositivo lamentando, fra l'altro, che il Comune di Orvieto non era ancora diviso in microzone. La CTP ha annullato l'atto impositivo, ma ora la decisione è stata completamente ribaltata in secondo

grado. Ad avviso del Collegio, infatti, in materia di revisione del classamento e delle rendite catastali l'Agenzia del Territorio può procedere anche senza previo sopralluogo diretto all'interno delle singole unità immobiliari. Il sopralluogo può, infatti, essere effettuato in corso di contenzioso.

- **Il comune non può aumentare la rendita catastale, solo perché sono stati effettuati lavori nel quartiere dove sorge l'immobile.** Viene dichiarato illegittimo l'avviso di accertamento con il riclassamento catastale, questo è quanto emerge dalla **sentenza n. 536 del 24 giugno 2013, pubblicata dalla quarta sezione della Commissione Tributaria Provinciale di Lecce**. Dichiarato l'avviso, illegittimo per mancanza di motivazione, è necessario che l'ente impositore porti a conoscenza le modalità di rilevazione dei valori medi, gli atti di trasferimento monitorati e rilevati, la metodologia, la specifica menzione dei rapporti e del relativo scostamento. Insomma, richiamando solo gli interventi su viabilità e arredi urbani, la motivazione è inesistente.

- Dello stesso tenore **l'ordinanza della Suprema Corte n. 2357 del 3 febbraio 2014**, dove si ribadisce che, non basta l'enunciazione dei dati catastali per **giustificare il riclassamento** dell'immobile, ma **l'Agenzia del Territorio deve, comunque, motivare** le trasformazioni intervenute sulla singola unità immobiliare oppure nel contesto urbano.

- **È legittimo l'avviso di liquidazione, con il quale l'ufficio recupera a tassazione le ordinarie imposte di registro ipotecaria e catastale**, versate in misura ridotta, ex art. 1, comma 5, della tariffa allegata al D.P.R n. 131 del 1986, in relazione all'acquisto da parte dei privati di appartamenti. Infatti, gli acquisti operati da soggetti persone fisiche, non soggetti ad Iva, non possono beneficiare dell'imposta di registro nella misura fissa, poiché tale beneficio è accordato dalla legge solo nel caso di trasferimenti immobiliari esenti da Iva. Questo è quanto emerge dalla **sentenza della Corte di Cassazione sezione Tributaria civile n. 858, del 17 gennaio 2014**.

- Riproduzione riservata -