

Il rebus delle tasse sulle compravendite di abitazioni

Vorrei sapere quali sono le imposte indirette sui trasferimenti immobiliari ad uso abitativo previste dal nostro sistema tributario.

Il nostro sistema tributario prevede che i trasferimenti a titolo oneroso possono essere soggetti alternativamente all'imposta di registro ovvero all'Iva.

Mentre l'imposta di registro, disciplinata dal Dpr 26 aprile 1986 n. 131, è correlata alla formalità della registrazione dell'atto di cessione dell'immobile (per atto pubblico o scrittura privata autenticata), l'imposta sul valore aggiunto di cui al Dpr n. 633/72, ha come presupposto la manifestazione economica dell'operazione di cessione, in quanto posta in essere nell'esercizio di impresa e a titolo oneroso.

Sono dovute inoltre, per l'esecuzione delle formalità di trascrizione e di voltura degli immobili presso i pubblici registri immobiliari e catastali, le imposte ipotecarie e catastali (ai sensi del D.lgs n. 347/1990).

Pertanto, in caso di acquisto di beni immobili abitativi e delle relative pertinenze, l'acquirente privato viene tassato nei seguenti modi.

1) Se il venditore è un'impresa costruttrice: in caso di prima casa Iva 4%, imposte ipotecarie e catastali fisse di euro 168,00 l'una; in caso di seconda casa Iva 10% (21% per immobili di lusso), imposte ipotecarie e catastali fisse di euro 168,00.

2) Se il venditore, poi, è im-

presa costruttrice che vende un immobile ultimato da più di 5 anni, non si applica l'Iva ma l'imposta di registro.

3) Se il venditore è un privato o impresa che non li ha costruiti o ristrutturati: in caso di prima casa imposta di registro del 3%, imposte ipotecarie e catastali fisse di euro 168,00 ciascuna; in caso di seconda casa, imposta di registro 7%, imposta ipotecaria 2%, imposta catastale 1%.

Queste aliquote di imposta di registro saranno in vigore fino al 31 dicembre 2013. A partire dall'1 gennaio 2014, invece, un sistema più semplificato prevederà due sole aliquote eliminando le attuali in vigore.

Il comma 2 dell'art. 10 del D.lgs n. 23 del 14/03/2011, detto anche "Decreto sul federalismo municipale", dispone l'applicazione delle seguenti aliquote: aliquota del 9% da applicarsi agli atti di trasferimento a titolo oneroso della proprietà di beni immobili e agli atti traslativi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi; aliquota del 2% che si applicherà al trasferimento di beni immobili ad uso abitativo qualora ricorrano le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa".

Fanno eccezione le categorie catastali A1 (abitazione di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) ed A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

A partire dal prossimo anno, l'aliquota applicabile in presenza di agevolazione prima casa viene ridotta di un punto percentuale, mentre l'aliquota residuale del 9% sarà in alcuni casi maggiore (acquisto di immobili diversi dalla prima casa - attualmente l'aliquota è il 7% - o trasferimento di terreni a giovani agricoltori (IAP) - attualmente l'aliquota è il 6%) ed in altri casi notevolmente ridotta (acquisto di terreni agricoli a favore di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo - attualmente l'aliquota è il 15%).

Lo stesso decreto stabilisce che l'imposta di registro da versare non potrà essere inferiore a 1.000,00 euro.

Con la medesima ricorrenza tutti gli atti direttamente conseguenti al trasferimento, da effettuare presso il catasto, saranno esenti da bollo, imposta ipotecaria e imposta catastale, nonché tributi speciali catastali e tasse ipotecarie.

Saranno, inoltre, abrogate tutte le esenzioni ed agevolazioni tributarie, anche se previste da leggi speciali.

dott.ssa Caterina Zago
consulente del lavoro

DIRITTO PENALE

Cibi scaduti Per la mensa non è reato

Vorrei sapere come si è già pronunciata la Corte di Cassazione in caso di alimenti scaduti serviti in mensa: sono curiosa di sapere se si tratta di un reato oppure solamente di un illecito amministrativo?

La Corte di Cassazione si è pronunciata nello specifico con la sentenza numero 26413 del 18 giugno 2013, intervenendo in un caso di alimenti scaduti serviti in una mensa e ritenendo il ricorso a suo tempo proposto fondato ed annullando la sentenza di primo grado senza rinvio, perché il fatto non sussiste.

Gli ermellini in questo caso hanno ritenuto fondato il ricorso perché, in effetti, la mancanza della data di scadenza o il superamento della stessa integrano il solo illecito amministrativo ex articoli 10 comma 7 e 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 109/92.

Invece, per quanto riguarda il confezionamento della carne non regolare di questo non venivano date indicazioni specifiche e pertinenti sul cattivo stato di conservazione.

Giorgia Pecchi
avvocato

In collaborazione con

Professionisti.it

www.professionisti.it - Numero Verde 800 901 335

Email info@professionisti.it

CONDOMINIO

Sì al sito web ma lo pagano i condomini

E' vero che l'assemblea condominiale può incaricare l'amministratore di attivare un sito web condominiale?

Con la legge 11 dicembre 2012 n. 220 che introduce l'articolo 71-ter del Codice civile, viene reso disponibile per il condomino il seguente servizio: un sito web condominiale. Con la stessa maggioranza stabilita per la nomina dell'amministratore (cfr. articolo 1136 del Codice Civile, comma 2) l'assemblea può incaricare lo stesso di "attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare". L'assemblea non solo delibera se attivare tale servizio ma, come del resto per tutti i servizi, lo personalizza, disponendo, direttamente in sede assembleare, quali debbano essere i documenti da inserire in formato digitale all'interno del sito web condominiale. La procedura ha un costo, non solo per l'attivazione ma anche per il mantenimento e per il continuo upload dei dati sul sito e per questo il Legislatore dispone chiaramente che "le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini".

Vito Savino
ragioniere

FORMAZIONE

Sport e lavoro allenamento anche per la mente

In che senso gli sportivi devono allenare la mente, oltre al corpo?

Basta seguire la cronaca sportiva, in particolare quella del mondo calcistico, per capire quanto spesso un bravo sportivo, uno che in campo "va forte", possa crollare dopo un paio di sconfitte, una bega con un allenatore o con i compagni di squadra.

Per capire il perché, senza mettere in dubbio la preparazione fisica dello sportivo, bisogna analizzare la preparazione emotiva, cioè svolgere il lavoro del mental coach.

Peraltro sappiamo che nello sport i confini tra una performance ottimale ed una straordinaria sono spesso questione di particolari che possono fare grande differenza!

Anche qui entra in gioco lo sport coaching: chi si occupa di essere atleta o allenatore impara a sviluppare ciò che può fare la differenza da un punto di vista motivazionale, mentale e comportamentale nella prestazione atletica, anche ai fini di migliorare le prestazioni dei singoli atleti e squadre.

dott. Damiano Frasson
Gruemp
Formazione
Consulenza
Coaching