

COMUNICATO STAMPA

Imposta di registro sotto la lente di ingrandimento L’Agenzia risponde alle domande dei contribuenti

Agevolazione prima casa a prova di separazione. Il bonus non si perde nel caso in cui, in seguito a un obbligo assunto in base all’accordo di separazione o divorzio, uno dei coniugi cede all’altro la propria quota dell’immobile prima che siano trascorsi cinque anni dall’acquisto. Esenti da registro, inoltre, i trasferimenti patrimoniali a favore dei figli, derivanti dall’accordo di “fine matrimonio”, se indispensabili a risolvere la crisi coniugale. Sono alcuni dei punti toccati dalla circolare 27/E di oggi, con cui l’Agenzia fa focus sull’imposta di registro e scioglie i dubbi su come applicarla correttamente.

Separazione coniugi con esenzione a tutto tondo su accordi patrimoniali pro figli -

Trovano l’esenzione da bollo, registro e ogni altra tassa gli accordi patrimoniali stipulati dai coniugi nell’ambito della separazione a favore dei figli, purché siano esplicitamente considerati funzionali e indispensabili a risolvere la crisi coniugale. Quindi, ad esempio, non è tassato l’atto con cui il genitore, in esecuzione di un accordo di separazione consensuale, come proprietario della casa coniugale ne trasferisce al figlio la nuda proprietà. Ciò a patto che il testo dell’accordo di separazione omologato dal tribunale preveda espressamente la funzione “risolutrice” della disposizione patrimoniale.

Prima casa: in caso di separazione, resiste l’agevolazione -

La circolare chiarisce che, sempre in caso di separazione, resiste l’agevolazione prima casa, anche se viene ceduta. Il bonus, infatti, non si perde nel caso in cui, in seguito a un obbligo assunto in base all’accordo di separazione o divorzio, uno dei coniugi cede all’altro la propria quota dell’immobile prima che siano trascorsi cinque anni dall’acquisto. Ciò indipendentemente dalla circostanza che chi ha ceduto la sua “parte” acquisti o meno una nuova casa. Non solo. L’agevolazione prima casa non decade anche nel caso in cui l’accordo omologato dal tribunale prevede che moglie e marito cedano ad altri la proprietà dell’immobile, con rinuncia da parte di uno dei due a favore dell’altro dell’incasso della vendita. Determina, tuttavia, decadenza dal regime di favore l’ipotesi in cui il regime di favore non continua a valere, è l’ipotesi in cui il coniuge – a cui è assegnato l’intero corrispettivo della vendita – non riacquista entro un anno un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

Come applicare il registro su concordato preventivo e ristrutturazione debiti -

I decreti di omologa dell’accordo di ristrutturazione dei debiti e quelli sul concordato preventivo scontano l’imposta nella “quota” fissa di 168 euro. Sono soggetti, invece, all’imposta in misura proporzionale gli atti giudiziari di omologa di accordi di ristrutturazione dei debiti, se costituiscono titolo per trasferire o costituire diritti reali, tra l’altro, su beni immobili o unità da diporto.

Per quanto riguarda il decreto di omologa del concordato fallimentare con intervento del terzo assuntore, che si configura come atto traslativo della proprietà dei beni a favore del terzo assuntore, si applica l’imposta in misura proporzionale. Al contrario, se il

decreto è relativo a operazioni incluse in ambito Iva, il registro è applicato in misura fissa.

Cessione di area non edificabile, la tassazione è influenzata dalla “compensazione edificatoria” - Se una società di capitali acquista da un'altra, della stessa natura, un terreno non edificabile, con l'esplicito intento di cederlo al Comune in cambio di un diritto di cubatura su altra area, di valore corrispondente a quello dell'area ceduta, il trattamento fiscale dell'atto di compravendita tiene conto della natura non edificatoria dell'area.

In particolare, se il contratto consente di distinguere la parte di corrispettivo relativa alla vendita del terreno non edificabile da quella riconducibile alla cessione della futura cubatura nella nuova area, i diversi corrispettivi vanno assoggettati l'uno a imposta di registro nella misura proporzionale dell'8%, l'altro a Iva al 21%. Laddove, invece, non sia possibile fare questa distinzione, l'atto di compravendita sconta il registro nella misura ordinaria dell'8%. Le cessioni di terreni non edificabili, infatti, rientrano tra le operazioni non considerate cessioni di beni ai fini Iva.

Il testo della circolare è disponibile sul sito www.agenziaentrate.it. Inoltre, su FiscoOggi.it sarà pubblicato un articolo sul tema.

Roma, 21 giugno 2012