

QUOTIDIANO | Categorie: Economia&Aziende

Commercialisti e Notai vicentini a confronto sulla nuova fiscalità degli immobili

Di Redazione VicenzaPiù | |



Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Vicenza - Un incontro dedicato alla fiscalità degli immobili in cui Commercialisti e Notai Vicentini fanno il punto sulla nuova normativa fiscale degli immobili (prima casa) e sulle conseguenti opportunità di investimento nel settore immobiliare.

Sono ancora molte le questioni da sciogliere nel nuovo regime di tassazione degli immobili, per questo motivo l'Ordine dei Dottori

Commercialisti e degli Esperti Contabili di Vicenza e il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano organizzano un incontro Giovedì 19 giugno 2014 dalle ore 14,30 alle ore 19,30 presso il Palazzo delle Opere Sociali - Piazza Duomo, 2 – Vicenza, in cui, dopo i saluti di Vito Guglielmi, Notaio in Vicenza, Presidente del Consiglio Notarile dei distretti riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa e di Marco Poggi, Dottore Commercialista, Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Vicenza, seguiranno gli interventi su: il nuovo regime fiscale degli atti traslativi a cura di Giovanni Rizzi - Notaio in Vicenza, il trasferimento degli immobili da parte dei soggetti IVA dopo la novella a cura di Ugo Friedmann - Notaio in Milano, l'agevolazione prima casa a cura di Raffaele Trabace - Notaio in Cinisello Balsamo, la cessione degli immobili da abbattere a cura di Giuseppe Rebecca - Dottore Commercialista in Vicenza, la difesa del contribuente in materia di accertamento immobiliare a cura di Mara Pilla - Dottore Commercialista in Vicenza – Esperto in Contenzioso Tributario.

La tassazione sulla prima casa è stata completamente stravolta rispetto al regime precedente, sia con riguardo alle aliquote, sia in riferimento ai parametri che identificano la tipologia di immobili. Dal 1° gennaio 2014 è cambiata l'agevolazione prima casa e per le compravendite immobiliari si applicano le nuove aliquote per quanto riguarda l'imposta di registro e nuove misure per le imposte ipotecaria e catastale.

L'applicabilità dell'agevolazione “prima casa” con aliquota al 2 %, risulta vincolata, ai fini dell'imposta di registro, alla categoria catastale in cui è classificato o classificabile l'immobile e non più, come previsto finora, alle caratteristiche individuate dal decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969.

Le categorie catastali per le quali non è possibile fruire delle agevolazioni “acquisto prima casa” sono le abitazioni di tipo signorile (cat. A/1), le abitazioni in ville (cat. A/8) e i castelli e i palazzi di eminenti pregi artistici e storici (cat. A/9). Conti alla mano, ci sarà da verificare quanto incidono nel nuovo regime la diminuzione delle aliquote e la modifica dei parametri catastali degli immobili. Siamo sicuri che la tassazione sia stata davvero sensibilmente ridotta? A questa domanda, infatti, si collega un altro nodo da sciogliere che riguarda l'aggiornamento del classamento rispetto alla situazione di fatto degli immobili. Il Catasto è in fase di riforma, ma le nuove agevolazioni fanno riferimento al classamento.

Una decisa semplificazione consiste nell'introduzione di una imposizione minima di 1000 euro. Se sarà di aiuto al mercato lo vedremo nei prossimi mesi, per il momento l'unica certezza è che tutta la tassazione è stata concentrata nell'Imposta di Registro che ha azzerato le precedenti imposte di bollo, di trascrizione e voltura.

Attenzione perché la nuova normativa è applicabile solamente ai privati ed alle imprese che effettuano compravendite al di fuori del regime IVA.

Non ha subito variazioni il regime dell'IVA sugli immobili prima casa, per cui per individuare la tipologia di immobile, ad esempio se si tratta di immobili di lusso, ci si riferisce a dei parametri che risalgono alla fine anni degli anni '60 (D.M. 2 agosto 1969) e che negli anni hanno generato molto contenzioso in particolare per le difformità tra le risultanze catastali e l'applicazione delle regole di individuazione delle categorie di appartenenza degli immobili. Inoltre, resta il diffuso malcontento tra acquirente e venditore riguardo la ripartizione delle spese di consulenza: chi deve sapere se l'immobile è di lusso? Spetta all'acquirente o al venditore? Spetta al notaio o al geometra che istruisce la pratica? In questo senso andrebbe al più presto riformato anche il regime IVA, come è stato fatto per l'Imposta di Registro che è stata radicalmente semplificata.

È sul fronte dei valori degli immobili che nascono le maggiori disparità di trattamento a svantaggio dei contribuenti e che generano spesso il contenzioso con l'Agenzia delle Entrate. I parametri di riferimento sono determinati dall'applicazione dei valori Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e da questa determinazione spesso deriva la maggiore imposizione fiscale e la mancanza di tutela. I valori OMI sono ricavati dall'applicazione di medie statistiche derivanti dai valori di mercato. Si tratta quindi di indicatori generici, non precisi, ed è la stessa Agenzia delle entrate che ha ammesso che l'utilizzo dei valori Omi, nell'ambito di un processo estimale, può condurre solamente ad indicazioni di larga massima.

Il cittadino che acquista dall'impresa di costruzioni, a chi può affidarsi per capire se il valore dell'immobile dichiarato è corretto? Superata l'epoca in cui negli atti venivano dichiarati valori puramente nominali, oggi presso l'Agenzia del Territorio è stata costruita la banca dati OMI che, per ogni comune, per ogni microzona, restituisce dei valori medi al mq, applicabili agli immobili in stato conservativo medio. Ma chi stabilisce che l'immobile che il cittadino è in procinto di acquistare sia nella media? Sul punto i giudici tributari non hanno ancora raggiunto un orientamento consolidato, tranne che per il caso in cui l'acquirente contragga un mutuo notevolmente superiore rispetto al valore dichiarato nell'atto. In questo caso è davvero arduo dimostrare al fisco che il valore dell'immobile è realmente quello dichiarato.

Non mancano alcune soprese sul fronte della compravendita dei terreni dove sono state abolite le agevolazioni, ma il numero ed il novero degli atti che potevano godere delle agevolazioni fiscali soppresse, erano di gran lunga inferiori alle normali contrattazioni immobiliari. In questo senso ci si domanda se l'abolizione delle agevolazioni sui terreni sia un prezzo giusto da pagare o se comporterà un effetto blocco delle transazioni in un mercato già sofferente.