

SardegnaImpresa

GUIDA DI APPROFONDIMENTO

L'IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE

SOMMARIO

L'IMPOSTA DI REGISTRO	3
L'IMPOSTA IPOTECARIA.....	3
L'IMPOSTA CATASTALE.....	3
I SOGGETTI OBBLIGATI	4
IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE E LE ALIQUOTE	5
IL PAGAMENTO COL MODELLO F23	6

INTRODUZIONE

La presente guida ha lo scopo di illustrarti le principali caratteristiche delle **Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale**.

L'IMPOSTA DI REGISTRO

Si tratta di un'imposta di tipo **indiretto** e che può essere applicata in misura **fissa**, **predeterminata** o **proporzionale**. La norma di riferimento è il **Dpr 131/1986**, che puoi consultare al link seguente: http://www.misterfisco.it/normativa-fiscale/normativa-fiscale2.asp?numero=90_.

In generale, l'imposta si applica in tutti i casi in cui:

- devi **registrare** un **atto** o un **contratto**;
- l'atto o il contratto hanno un contenuto **patrimoniale**.

L'IMPOSTA IPOTECARIA

Anche l'imposta ipotecaria è di tipo **indiretto** e può essere applicata in misura **fissa** o **proporzionale**. La norma che la disciplina è il **D.Lgs. 347/1990**, che puoi trovare a questo link:

http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario;jsessionid=oeH667MseM4-JqNzXNJZEA___.ntc-as2-guri2a?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1990-11-27&atto.codiceRedazionale=090G0385&elenco30giorni=false_.

Il presupposto per applicare l'imposta ipotecaria consiste:

- nella **trascrizione**, l'**iscrizione**, la **rinnovazione**, la **cancellazione** e l'**annotazione**, eseguita presso i **pubblici registri immobiliari**, di **atti** che riguardino **vendite**, **successioni**, **donazioni** e **costituzioni di ipoteche** o di altri **diritti reali**¹.

L'IMPOSTA CATASTALE

Il **DLgs 347/1990** è la norma di riferimento anche per l'imposta catastale: ti rimandiamo dunque al link indicato in precedenza.

Questa imposta è dovuta ogni volta che devi eseguire una **voltura catastale**, nei casi previsti per l'applicazione dell'imposta ipotecaria. La voltura è una **procedura amministrativa** che comincia con una **domanda** presentata a un ufficio pubblico: essa è finalizzata a formalizzare un **trasferimento** di proprietà o di diritti reali.

¹ Un diritto reale può essere, ad esempio, quello di usufrutto.

I SOGGETTI OBBLIGATI

Nel caso dell'imposta di registro, sono **obbligati** a richiedere la registrazione:

- i soggetti che stipulano un **contratto**;
- i **notai**, gli **ufficiali giudiziari**, i **segretari** o i **delegati** della pubblica amministrazione;
- gli altri **pubblici ufficiali**;
- gli **agenti immobiliari**;
- i **rappresentanti** o i **responsabili** di società o enti all'estero;
- i **cancellieri**;
- gli **impiegati** dell'amministrazione finanziaria.

I soggetti **obbligati** al pagamento dell'imposta ipotecaria e catastale sono:

- coloro che richiedono di **formalizzare** un determinato atto;
- i **pubblici ufficiali**.

IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE E LE ALIQUOTE

La base imponibile dell'imposta di registro è costituita dal **valore** delle prestazioni di tipo patrimoniale che riguardano l'atto o il contratto. Per conoscere le aliquote e gli importi da versare in un determinato caso, devi fare riferimento a una specifica **tariffa**.

Inoltre, tieni presente che, quando devi **trascrivere** un atto, l'imponibile determinato per l'imposta di registro è preso in considerazione **anche** per il calcolo dell'imposta ipotecaria. Gli altri casi sono più complessi e non li approfondiamo in questa sede². Anche le aliquote sono piuttosto articolate e variano in base alla **natura** della **formalità** che viene richiesta all'ufficio.

Infine, il **valore** degli immobili o dei diritti reali che costituisce la base imponibile dell'imposta di registro è rilevante anche per l'imposta catastale. Attualmente l'aliquota normale è pari all'**1%**, importi fissi sono previsti nel caso di particolari **agevolazioni**.

² È sufficiente sapere che alcuni dei criteri sulla base dei quali viene calcolata la base imponibile dell'imposta ipotecaria sono il bene oggetto dell'ipoteca e la tipologia di formalità richiesta.

IL PAGAMENTO COL MODELLO F23

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono versate con un modulo apposito, definito **modello F23**.

Il modello F23 è suddiviso in alcune sezioni che comprendono:

- dati anagrafici;
- dati del versamento;
- estremi del versamento.

In questo modello devi avere cura di riportare:

- i **dati** della tua impresa (codice fiscale, domicilio fiscale, ragione sociale, eccetera);
- l'**anno** e il **periodo** di riferimento;
- il **codice tributo**;
- una **descrizione** del versamento;
- l'**importo** da versare al fisco;
- i **codici** che indicano l'**ufficio** o l'**ente**;
- la **causale** del versamento;
- gli **estremi** dell'atto o del documento;
- la **data** del versamento.

Ad esempio, se il 10 giugno 2020 devi provvedere al pagamento di un'imposta ipotecaria e l'importo è di 1.000 euro, i dati da inserire nel modello sono:

Codice Tributo: 649T - Anno: 2020

Descrizione: imposta ipotecaria

Importo a debito: 1.000 euro

Data: 10 giugno 2020

I codici delle causali e le altre specificità del modello F23, nonché le istruzioni di compilazione, le puoi reperire sul sito dell'Agenzia delle Entrate, al link seguente: http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/home_.