



SERVIZI “FAI DA TE”

LE IMPOSTE INDIRECTE SULLA DONAZIONE DI BENI IMMOBILI

La donazione, ai sensi dell'art. 769 e segg. Del Codice Civile, è il contratto con il quale, per spirito di liberalità, una parte (donante) arricchisce l'altra (donatario), disponendo a favore di questa di un suo diritto, presente nel patrimonio, o assumendo verso la stessa una obbligazione. La donazione è uno dei sistemi più utilizzati per trasferire i propri beni ai figli o ad altri familiari quando si è ancora in vita.

Come per la successione, anche gli atti di donazione oggi non sono più assoggettati ad imposta sulle donazioni. A differenza delle successioni, tuttavia, per le donazioni occorre effettuare una distinzione basata sul rapporto di parentela intercorrente tra il donante e il beneficiario. Per gli atti a titolo gratuito l'esenzione dal pagamento dell'imposta sulle donazioni spetta solo nell'ipotesi in cui i beneficiari siano:

- il coniuge;
- i parenti in linea retta (padre/figlio; nonno/nipote);
- gli altri parenti fino al quarto grado (zio/nipote; cugini).

Le donazioni di beni immobili non sono soggette ad imposta di donazione, a prescindere dal loro valore, se effettuate a favore:

- del coniuge
- dei parenti in linea retta
- di altri parenti fino al quarto grado.

Le uniche imposte dovute su dette donazioni sono (come nel caso della compravendita):

imposta ipotecaria (necessaria per procedere alla trascrizione dell'atto nei pubblici registri immobiliari), nella misura del 2% del valore dell'immobile;
imposta catastale (richiesta per la voltura dell'atto), nella misura dell'1% del valore dell'immobile.

Quando il beneficiario non rientra nelle categorie sopra elencate, per l'individuazione delle imposte da versare, occorre far riferimento al valore dell'immobile. E, quindi:

- se detto valore non è superiore a 180.759,91 euro (franchigia) sono dovute

le sole imposte ipotecaria (2%) e catastale (1%);

- se, invece, è superiore a 180.759,91 euro, sono dovute, sull'eccedenza, le stesse imposte previste per gli atti di compravendita (imposta di registro e imposte ipotecaria e catastale).

Se si tratta di persone con handicap riconosciuto grave, la franchigia è elevata da euro 180.759,91 a euro 516.456,90.

Non si applica l'agevolazione, ossia l'esenzione da imposizione, quando il beneficiario:

- è il convivente;
- sono cognati e suoceri;
- sono generi e nuore.

QDEI BENI

Qualora, dovesse trattarsi di donazione di immobile adibito a "prima casa" e il beneficiario sia una delle persone sopra indicate (coniuge, parenti in linea retta o entro il quarto grado), la legge prevede una ulteriore agevolazione consistente nel pagamento delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (euro 168,00 ciascuna), in luogo di quelle ordinarie (2 % e 1 %).

Nel caso di donazioni a soggetti diversi, si distinguono due casi:

Se il valore della quota ricevuta in donazione, da ogni beneficiario, sia inferiore o pari alla franchigia (euro 180.759,91), l'agevolazione consiste nel pagamento delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (euro 168,00):

Se il valore, invece, è superiore alla franchigia, sull'eccedenza si versa l'imposta di registro nella misura del 3 % (invece del 7 %) e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 168,00 ciascuna (invece del 2 % e 1 %).

TABELLA DELLE IMPOSTE INDIRETTE SUI BENI IMMOBILI

BENE IMMOBILE "PRIMA CASA"

Coniuge, parenti in linea retta,
Altri parenti fino al quarto grado

Altri beneficiari:
Se il valore della quota spettante a ciascuno non supera euro 180.759,91
(franchigia)

Altri beneficiari:
Se il valore della quota spettante a ciascuno è superiore a euro 180.759,91
(franchigia)

Imposta ipotecaria di euro 168,00
Imposta catastale di euro 168,00

Imposta ipotecaria di euro 168,00
Imposta catastale di euro 168,00

Imposta di registro 3 % (da calcolare sulla parte di valore eccedente euro
180.759,91)
Imposta ipotecaria di euro 168,00
Imposta catastale di euro 168,00

ALTRI BENI IMMOBILI

Coniuge, parenti in linea retta, Altri parenti fino al quarto grado

Altri beneficiari:
Se il valore della quota spettante a ciascuno non supera euro 180.759,91
(franchigia)

Altri beneficiari:
Se il valore della quota spettante a ciascuno non supera euro 180.759,91
(franchigia)

Imposta ipotecaria 2 % (con un minimo di euro 168,00)

Imposta catastale 1 % (con un minimo di euro 168,00)

Imposta ipotecaria 2 % (con un minimo di euro 168,00)

Imposta catastale 1 % (con un minimo di euro 168,00)

Imposta di registro, da calcolare sulla parte di valore eccedente euro 180.759,91

Imposta ipotecaria 2 % (con un minimo di euro 168,00)

Imposta catastale 1 % (con un minimo di euro 168,00)

Le imposte di registro applicabili, rapportate alle diverse categorie immobiliari, sono:

15 % per i terreni agricoli, salvo agevolazioni per particolari contribuenti (imprenditori agricoli)

8 % per gli altri terreni edificabili

6 % per i terreni agricoli acquistati da coltivatori diretti che soddisfano determinati requisiti

7 % per i fabbricati in genere

3 % per la prima casa e per i fabbricati vincolati

1 % per gli immobili situati in aree soggette a piani particolareggiati regolarmente approvati