

FASCICOLO DI AGGIORNAMENTO

LEZIONI DI ECONOMIA ED ESTIMO

Dino Franchi Gian Carlo Ragagnin - Edizioni Bulgarini 2013

1. Saggio di interesse legale (pagina 286): dall'1/1/2014 il saggio di interesse legale è passato all'1%.
2. Stima del diritto di usufrutto e della nuda proprietà a scopi fiscali (pag. 559)

Ai fini dell'applicazione delle imposte relative ai trasferimenti di proprietà nonché dell'imposta di successione e donazione, la determinazione del valore dell'usufrutto deve seguire il seguente procedimento.

1. si accerta il valore ai fini fiscali della piena proprietà;
2. si calcola l'annualità di reddito dell'usufruttuario moltiplicando il valore di cui sopra per il saggio legale (1%);
3. per l'usufrutto a tempo determinato (n anni) si calcola al saggio dell'1% l'accumulazione iniziale di n annualità;
4. per l'usufrutto vita natural durante si moltiplica l'annualità per un coefficiente che dipende dall'età dell'usufruttuario, secondo i dati della seguente tabella.

Età usufruttuario (anni compiuti)	Coefficiente	Età usufruttuario (anni compiuti)	Coefficiente
0-20	95	64-66	50
21-30	90	67-69	45
31-40	85	70-72	40
41-45	80	73-75	35
46-50	75	76-78	30
51-53	70	79-82	25
54-56	65	83-86	20
57-60	60	87-92	15
61-63	55	93 o più	10

Il valore della nuda proprietà si ottiene sottraendo il valore dell'usufrutto al valore della piena proprietà.

3. Cedolare secca sulle locazioni di abitazioni (pagina 105)

L'aliquota per i canoni concordati nei capoluoghi di provincia e nei Comuni ad alta tensione abitativa è scesa al 15% (D.L. 102/2013)

4. Imposta sul valore aggiunto (IVA)

Dal 1 ottobre 2013 l'aliquota ordinaria è passata dal 21 al 22%.

5. Imposta di registro (pagina 109)

Dal 1 gennaio 2014 è stata modificata la tassazione dei contratti che hanno per oggetto il trasferimento fra privati di beni immobili a titolo oneroso.

L'aliquota per l'acquisto della prima casa (non di lusso) è scesa dal 3% al 2%, con un minimo di € 1.000. Sono

considerate non di lusso tutte le abitazioni escluse quelle classate nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli).

Per il trasferimento di ogni altro tipo di fabbricato e delle aree fabbricabili l'aliquota è salita al 9%, sempre con un minimo di € 1.000.

Per il trasferimento di terreni agricoli acquistati da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale l'imposta è fissa nella misura di € 200. Se l'acquirente è un soggetto diverso, l'aliquota è scesa dal 15% al 12%, sempre con un minimo di € 1.000.

Per l'acquisto di immobili da imprese (soggetto ad IVA: 4% per la prima casa e 10% per la seconda casa), l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di € 200.

6. Le imposte ipotecaria e catastale (pagina 110)

Tutti gli atti di trasferimento di diritti reali sui beni immobili devono essere trascritti presso la Conservatoria dei pubblici registri immobiliari: per questa trascrizione è dovuta l'imposta ipotecaria. Poiché il trasferimento comporta una voltura, è inoltre dovuta un'imposta catastale.

Entrambe le imposte sono stabilite nella misura fissa di € 50 ciascuna. Per i terreni agricoli che siano acquistati da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale l'imposta ipotecaria è stabilita nella misura fissa di € 200 e l'imposta catastale è calcolata nella misura dell'1% del valore del terreno trasferito, con un minimo di € 200.

Per l'acquisto di immobili da imprese (soggetto ad IVA) le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di € 200.

7. Paesi membri della Unione Europea e della Unione Europea Monetaria (pagina 123)

Dal 1° giugno 2013 la Croazia diventa il 28° membro della *UE*.

Dal 1° gennaio 2014 la Lettonia diventa il 18° membro della *UEM*.

8. Mediazione civile (pagina 633)

Per tutte le controversie sopra indicate, ad esclusione del risarcimento dei danni stradali, la mediazione è obbligatoria prima che le parti possano ricorrere alla magistratura.

9. Classe energetica (pagina 366)

Dal 4 agosto 2013 l'attestato di certificazione energetica (*ACE*) diventa attestato di prestazione energetica (*APE*).