

Trasferimento di proprietà immobiliare in Ungheria

Nuovi aspetti legali e fiscali a partire dal 1° gennaio 2017.

Il legislatore ha introdotto una importante novità dal punto di vista fiscale-legale sul tema delle variazioni sulla tassazione per il trasferimento di proprietà, a titolo oneroso, nel settore del commercio immobiliare ed in particolare sugli acquisti immobiliari a partire dal 1° gennaio 2017.

La precedente normativa prevedeva una tassazione uniforme – pari al 2% del valore contrattuale dell'immobile.

L'imprenditore specializzato nel settore del commercio immobiliare, in passato era soggetto a tale tassazione qualora avesse conseguito per l'anno fiscale antecedente il 50% di utile netto derivante da attività immobiliare, così anche l'imprenditore specializzato in locazione finanziaria che avesse venduto la proprietà o concesso in leasing l'immobile, non oltre i due anni dalla data di entrata in vigore della delibera stessa.

La legge n. 125. del 2016 relativa alla modifica di alcune leggi fiscali e altre leggi collegate, entra in vigore a partire dal 1° gennaio 2017.

Nel caso in cui l'imprenditore acquisti una proprietà entro l'entrata in vigore della delibera, per quel che concerne la tassa di trasferimento, qualora dichiarasse di vendere la proprietà o di volerla concedere in leasing e il beneficiario non risulti essere una società connessa allo stesso, la quota della tassa da devolvere sarà pari al 3% del valore contrattuale dell'immobile, senza nessuna diminuzione sui gravami.

Tale quota risulterà esser pari al 2%, nel caso in cui l'acquirente si obblighi anche alla conclusione del contratto di compravendita e al trasferimento della proprietà in questione.

Pertanto dal punto di vista legislativo, la considerazione da fare sull'argomento è che la differenza sostanziale tra la vecchia e nuova normativa si concretizza sull'atto di acquisto della proprietà.

Nel caso in cui il trasferimento di proprietà (pagamento dell'intero prezzo di acquisto, dichiarazione di trasferimento di proprietà) avvenga in 2 anni, a partire dalla data dell'entrata in vigore della notifica dell'Agenzia delle entrate, l'importo della tassa da pagare sarà pari al 2%, mentre negli altri casi risulterà essere del 3%.

E' importante precisare che, la nuova legislazione, pone come condizione fondamentale l'avvenuto trasferimento della proprietà e non la sottoscrizione delle parti dell'atto di compravendita.