

**TASSAZIONE DELLE CESSIONI DI PERTINENZE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO EFFETTUATE NELL' ESERCIZIO DI IMPRESE
(Circolare 1° marzo 2007 n. 12/E)**

A) Cessione con unico atto di immobile a destinazione abitativa **(1)** e relative pertinenze**(2)** effettuata da:

impresa costruttrice o che ha eseguito interventi di recupero, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell' intervento o anche successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata.

IMPOSTE

ordinarie:

I.V.A.: **10% o 20% (3)**

Registro: **fissa**

Ipotecaria: **fissa**

Catastale: **fissa**

"prima casa":

I.V.A.: **4% (4)**

Registro: **fissa**

Ipotecaria: **fissa**

Catastale: **fissa**

B) Cessione con unico atto di immobile a destinazione abitativa **(1)** e relative pertinenze**(2)** effettuata da:

- **impresa costruttrice o che ha eseguito interventi di recupero**, oltre quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione nel caso in cui entro tale termine i fabbricati non siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata;

- impresa **diversa** dalle imprese costruttrici o di recupero.

IMPOSTE

ordinarie:

I.V.A.: **ESENTE**

Registro: **7%**

Ipotecaria: **2%**

Catastale: **1%**

"prima casa":
I.V.A.: **ESENTE**
Registro: **3%**
Ipotecaria: **fissa**
Catastale: **fissa**

C) Cessione con atto separato di pertinenze (2) di immobile a destinazione abitativa(1) effettuata da:

impresa costruttrice o che ha eseguito interventi di recupero, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell' intervento o anche successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata.

IMPOSTE

ordinarie:
I.V.A.: **10% o 20% (3)**
Registro: **fissa**
Ipotecaria: **fissa**
Catastale: **fissa**

"prima casa":
I.V.A.: **4% (4)**
Registro: **fissa**
Ipotecaria: **fissa**
Catastale: **fissa**

D) Cessione con atto separato di pertinenze(2) di immobile a destinazione abitativa effettuata da:

- **impresa costruttrice o che ha eseguito interventi di recupero**, oltre quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione, nel caso in cui entro tale termine i fabbricati non siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata;
- impresa **diversa** dalle imprese costruttrici o di recupero.

IMPOSTE

ordinarie:
I.V.A.: **ESENTE**
Registro: **7%**
Ipotecaria: **2%**
Catastale: **1%**

"prima casa":

I.V.A.: **ESENTE**

Registro: **3%**

Ipotecaria: **fissa**

Catastale: **fissa**

Note

(1) I fabbricati a destinazione abitativa (categoria catastale A, esclusa A10) sono disciplinati dall' art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/72, come da ultimo modificato dall' art. 1 comma 330 legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007).

In vigore dal **1° gennaio 2007**

“ 1. Sono esenti dall' imposta:

(...)

8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter) , escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all' art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, entro quattro anni dalla ultimazione della costruzione o dell' intervento o anche successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata. ”

(2) I fabbricati a destinazione abitativa sono soggetti ad un regime fiscale proprio che li distingue da altre tipologie di fabbricati.

Il regime fiscale del bene principale si estende alle pertinenze, anche se identificate catastalmente con categorie proprie dei beni strumentali per natura (es. box e cantine rientranti nelle categorie C/6 e C/2) .

Perchè assuma rilevanza il vincolo pertinenziale devono ricorrere sia il requisito oggettivo che quello soggettivo.

E' necessario che il vincolo stesso sia evidenziato nell' atto di cessione.

L' operazione avente ad oggetto la pertinenza mantiene autonoma rilevanza sotto il profilo del trattamento fiscale in concreto applicabile.

Pertanto la cessione della pertinenza può essere soggetta a registro a fronte di una cessione contestuale o separata dell' unità principale soggetta ad IVA e viceversa.

Le agevolazioni “prima casa” (IVA o Registro) spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile agevolato, ricomprendendosi tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

(Circolare 1° marzo 2007 n. 12/E)

(3) Aliquota IVA 20% si applica:

- ai fabbricati per i quali non ricorrono i presupposti di cui al **n. 21 Tabella A Parte Seconda e n. 127-undecies Tabella A Parte Terza - Dpr 633/1972.**

Aliquota IVA 10% si applica:

- alle cessioni di case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al DM 2 agosto 1969 (in GU n. 218 del 27 agosto 1969), ancorchè non ultimate, e di fabbricati o porzioni di fabbricato diversi dalle predette case di abitazione, di cui all' art. 13 L. 2 luglio 1949 n. 408, ancorchè non ultimati, ceduti da imprese costruttrici.

(N. 127-undecies Tabella A Parte Terza Dpr 633/1972)

alle cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero di cui all' articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo, ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi.

(N. 127-quinquiesdecies) Tabella A Parte Terza Dpr 633/72)

(4) Aliquota IVA 4% : si applica alle cessioni di case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al DM 2 agosto 1969 (in GU n. 218 del 27 agosto 1969), ancorchè non ultimate, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) dell' art. 1 Tariffa Parte Prima T.U. IMP. REG. **(N. 21 Tabella A - Parte Seconda Dpr 633/1972)**