

Tabella 1

pg

REGIME CESSIONE DI FABBRICATI VENDUTI DA SOGGETTI IVA LEGGE 4 AGOSTO 2006 N. 248

	1	2	3	4	5
	CEDENTE IMPRESA COSTRUTT. entro quattro anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione ¹ anche se effettuati da imprese appaltatrici	CEDENTE IMPRESA COSTRUTT oltre quattro anni dalla ultimazione dei lavori ***** CESSIONE DA ALTRE IMPRESE	CESSIONARI SOGGETTI IVA CHE SVOLGONO ATTIVITA' CON DIRITTO A DETRAZ. D' IMPOSTA INFERIORE AL 25 %² Fattispecie prevista solo per immobili strumentali per natura	CESSIONARI CHE NON AGISCONO NELL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA, ARTE PROFESSIONE³ Fattispecie prevista solo per immobili strumentali per natura	Cessione ove il CEDENTE manifesti in atto OPZIONE PER LA IMPOSIZIONE IVA Fattispecie prevista solo per immobili strumentali per natura
A	Non strumentali per natura⁴	IVA IPOT CAT ordinarie	REGISTRO IPOT CAT ordinarie	REGISTRO IPOT CAT ordinarie	REGISTRO IPOT CAT ordinarie
B	Strument. per natura⁵	IVA REG FISSA IPOT. 3% CAT. 1%	REGISTRO Salvo opzione REG FISSA IPOT. 3% CAT. 1%	IVA REG FISSA IPOT. 3% CAT. 1%	IVA REG FISSA IPOT. 3% CAT. 1%
C	Idem acquisto e riscatto leasing⁶.	IVA REG. FISSA IPOT. 1,50% CAT. 0,50	REGISTRO Salvo opzione REG FISSA IPOT. 1,50 CAT. 0,50	IVA REG FISSA IPOT. 1,50% CAT. 0,50	IVA REG FISSA IPOT. 1,50% CAT. 0,50

¹ Interventi di restauro, ristrutturazione edilizia ed urbanistica (legge 5 agosto 1978 n.457)

² Banche, società di assicurazione, ecc.

³ In questa categoria sono compresi gli acquirenti privati.

⁴ **Abitativi, strumentali per destinazione ecc.**

⁵ **Vedi Note**

⁶ Si intendono gli immobili oggetto di cessioni di cui siano parte fondi immobiliari chiusi, imprese di locazione finanziaria, banche ed intermediari finanziari, limitatamente all'acquisto e al riscatto di beni da concedere o concessi in locazione finanziaria.

In caso di riscatto l'acquirente potrà scomputare la imposta di registro (1%) pagata sui canoni di locazione dalle imposte ipotecaria e catastale.

NOTE ALLA TABELLA 1

La legge 4 agosto 2006 numero 248 inserisce, in via generale, fra gli atti soggetti ad imposta sul valore aggiunto ma esenti da imposta, le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato effettuate nell'esercizio di imprese, arti e di professioni.

Ancora in via generale, apporta al t.u. della imposta di registro opportune modifiche perché tali cessioni vengano attratte nell'ambito di tale imposta nella misura dovuta in via ordinaria per le cessioni non soggette ad iva.

Salvo per quanto attiene alle cessioni di cui al numero 2 della Tabella (per le quali non sia esercitata la opzione iva) **che, pertanto, non scontano né l'imposta di registro proporzionale né l'iva ma solo imposta di registro in misura fissa**

Pone peraltro alcune **eccezioni** a tale principio, prendendo in considerazione due grandi categorie di immobili oggetto di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto

IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA

Definiti dalla legge come fabbricati o loro porzioni "che per le loro caratteristiche **"non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazione"** e con implicito riferimento al *classamento** catastale (immobili censiti o censibili nelle **categorie catastali (B, C, D, E, A | 10 e loro pertinenze)**)

In relazione a tali immobili la legge prevede alcune ipotesi ove **l'assoggettamento all'iva è obbligatorio**; in Tabella 1: (1.B) (1.C) (3.B) (3.C) (4.B) (4.C)

ed altre ove invece è **facoltativo, a discrezione del cedente**: (5.B); tale opzione può essere esercitata in relazione agli immobili previsti in Tabella 1 in (2.B) e (2.C)

IMMOBILI DIVERSI DA QUELLI STRUMENTALI PER NATURA

- abitativi e loro pertinenze
- strumentali per destinazione e loro pertinenze (quelli che, pur non rientrando nella categoria degli immobili beni strumentali per natura, siano inerenti all'impresa)
- altri non inquadrabili nella categoria dei beni strumentali per natura

Le cessioni di tali immobili sono di norma assoggettate ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nei modi ordinari, salve le cessioni di cui al numero 1 della tabella, assoggettate ad iva.

La legge, inoltre, interviene sulle aliquote delle **IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE**, sottoponendo le trascrizioni e le volture catastali dipendenti da cessioni (soggette ad iva) aventi ad oggetto immobili strumentali per natura siano esse sottoposte ad imposta sul valore aggiunto che ad imposta di registro, alle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento.

Aliquote ridotte all'uno virgola cinquanta e allo zero virgola cinquanta per cento (**a decorrere dall'1 ottobre 2006**) ove degli atti siano **parte** fondi immobiliari chiusi, imprese di locazione finanziaria, banche ed intermediari finanziari (**nel testo: società di leasing**), limitatamente all'acquisto e al riscatto di beni da concedere o concessi in locazione finanziaria.

In caso di riscatto l'acquirente potrà scomputare la imposta di registro (1%) pagata sui canoni di locazione dalle imposte ipotecaria e catastale.