

TASSAZIONE ATTI IMMOBILIARI e SUCCESSIONI

A cura di Elena Galeotti
Direzione Regionale Toscana

Aggiornato a gennaio 2008

Interpretazione degli atti –(1)

Trasferimenti di fabbricati:

❖ Da imprese di costruzione e simili

1. immobili ad uso abitativo – (2)
2. immobili ad uso strumentale – (2/1)

❖ Da imprese diverse

1. fabbricati in genere – (3)
2. fabbricati a destinazione abitativa ceduti ad imprese immobiliari – (4)
3. immobile strumentale – (5)

❖ Da privati

1. fabbricati in genere – (6)
2. fabbricati a destinazione abitativa prima casa per l'acquirente – (7)
3. fabbricati di interesse artistico e storico – (8)
4. fabbricati situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati – (9)
5. fabbricati situati in aree soggette a piani di recupero – (10)
6. Fabbricati situati all'estero – (11)
7. A favore dello Stato – (12)
8. A favore di Enti Pubblici Territoriali – (13)
9. A favore di ONLUS – (14)
10. A favore di IPAB – (15)

❖ Assegnazione di case ai soci di cooperativa edilizia – (16)

❖ Dall'Agenzia del Demanio a favore di Comuni o, in via sostitutiva, a favore dell'Ater – (17)

Trasferimenti di terreni non agricoli

❖ Da soggetti IVA

1. terreno edificabile – **(18)**
2. terreno non edificabile e non agricolo – **(19)**
3. terreno edificabile ceduto da imprenditore agricolo – **(20)**

❖ Da privati :

1. in genere – **(21)**
2. allo Stato – **(22)**
3. ad Enti pubblici territoriali – **(23)**
4. a favore di ONLUS – **(24)**
5. a favore di IPAB – **(25)**
6. terreni non situati in Italia – **(26)**
7. terreni soggetti alla legge 1089/39 – **(27)**
8. terreni situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati – **(28)**

Trasferimenti di terreni agricoli da chiunque effettuati

- ❖ Ad imprenditore agricolo, cooperative od associazione agricola – **(29)**
- ❖ A coltivatore diretto o imprenditore agricolo di età inferiore a 40 anni – **(30)**
- ❖ A favore di contadino nell'ambito delle agevolazioni per la formazione e l'arrotondamento della piccola proprietà contadina – **(31)**
- ❖ Di terreni agricoli siti in territori montani a favore di coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale – **(32)**
- ❖ Di terreni agricoli siti a favore di coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale che si impegnano a costituire un compendio unico – **(33)**
- ❖ Ad acquirente diverso da imprenditore agricolo, cooperative o associazione agricola – **(34)**
- ❖ Di terreni non siti in Italia – **(35)**
- ❖ A favore dello Stato – **(36)**
- ❖ A favore di Enti pubblici territoriali – **(37)**
- ❖ A favore di ONLUS – **(38)**
- ❖ A favore di IPAB – **(39)**

Rinuncia traslativa o abdicativi – (40)

Trasferimenti di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali e loro consorzi a favore di fondi di investimento immobiliari – (41)

Atti che contengono più disposizioni – (42)

Atti di trasferimento di beni soggetti ad aliquote diverse – (43)

Presunzione di trasferimento delle accessioni e delle pertinenze – (44)

Atti sottoposti a condizione sospensiva, approvazione od omologazione – (45)

Risoluzione del contratto – (46)

Cessione di contratto – (47)

Dichiarazione di nomina – (48)

Divisioni

- ❖ Senza conguaglio – (49)
- ❖ Con conguaglio – (50)
- ❖ Masse plurime – (51)

Permute

- ❖ Di due beni immobili soggetti ad IVA – (52)
- ❖ Di un bene immobile soggetto ad IVA con un bene immobile soggetto a registro – (53)
- ❖ Di due beni immobili soggetti a registro – (54)

Contratti a prezzo indeterminato – (55)

Base imponibile

- ❖ Per i contratti a titolo oneroso – (56)
- ❖ Per le permute – (57)
- ❖ Per i contratti che importano l'assunzione di una obbligazione di fare in corrispettivo della cessione di un bene – (58)
- ❖ Per le cessioni di un contratto – (59)
- ❖ Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi – (60)
- ❖ Trasferimenti di immobili con pagamento tramite costituzione di rendita o pensione – (61)
- ❖ Enfiteusi – (62)
- ❖ Valore della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione – (63)
- ❖ Nel caso in cui il proprietario di un terreno si sia avvalso della possibilità di rivalutare il bene – (64)

Successione

- ❖ Successioni apertesesi dal 25 ottobre 2001 al 1 ottobre 2006 – **(65)**
- ❖ Successioni aperte dal 2 ottobre 2006 – **(66)**
- ❖ Prima casa – (67)
 - a) più beneficiari ed un immobile
 - b) più beneficiari e più immobili
- ❖ Terreni agricoli e montani – **(68)**
- ❖ Erede imprenditore agricolo di età inferiore a 40 anni – **(69)**

Donazione

- ❖ Donazioni poste in essere dal 1 gennaio 2007 – **(70)**
- ❖ Prima casa – **(71)**
- ❖ Di beni culturali vincolati – **(72)**
- ❖ Atti registrati gratuitamente – **(73)**
- ❖ Donatario imprenditore agricolo di età inferiore a 40 anni – **(74)**

Varie

- ❖ Tassazione degli allegati – **(75)**
- ❖ Applicazione della tassa fissa – **(76)**
- ❖ Calcolo del valore automatico degli immobili – **(77)**

SOLUZIONI

(1) -Interpretazione degli atti:

Nell'applicazione dei criteri di tassazione occorre fare riferimento all'effettivo contenuto e alla concreta articolazione dell'atto sottoposto alla formalità di registrazione.

Rif.to: Art.20 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 - "L'imposta è applicata secondo l'intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente."

Trasferimenti di fabbricati

(2) -Trasferimenti di Fabbricati – Da imprese di costruzione e simili – 1. Immobili ad uso abitativo

*La cessione di un fabbricato ad uso abitativo da parte dell'impresa che l'ha costruito o ristrutturato è soggetta ad IVA solo se la **vendita** avviene **entro quattro anni** dalla ultimazione dell'intervento (aliquote applicabili : 20% - 10% - 4% in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai requisiti degli acquirenti). L'IVA e l'imposta di registro sono tributi **alternativi**. Pertanto **gli atti di trasferimento** sono soggetti all'imposta fissa di registro ed analogamente alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.*

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	Euro 168,00

*La cessione di un fabbricato ad uso abitativo da parte dell'impresa che l'ha costruito o ristrutturato effettuata **decorsi oltre quattro anni** dalla ultimazione dell'intervento è esente da IVA ed è soggetta alle imposte di registro , ipotecarie e catastali in misura proporzionale:*

<i>Imposta di registro</i>	7%
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Si applicano tutte le agevolazioni previste per i trasferimenti di fabbricati effettuati da privati.

Requisito soggettivo: l'impresa per definirsi "costruttrice" deve aver

- costruito l'immobile anche, eventualmente, avvalendosi di imprese terze per la esecuzione dei lavori
- eseguito interventi di recupero edilizio previsti dall'art.31, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 1978 (interventi di recupero e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica), anche attraverso l'affidamento dei lavori a terzi mediante contratto di appalto

Requisito oggettivo: la distinzione fra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo. Sono pertanto immobili abitativi tutti i fabbricati classificati o classificabili in categoria "A", con esclusione dei fabbricati di tipo "A10".

Rif.ti: Art.1 e 2 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633; art.10 n.8-bis del D.P.R. 633/72 così come modificato dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, di conversione del DL 223 del 4 luglio 2006; art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

Ris. Min. 7 marzo 1992 n. 430387; circolare 11 luglio 1996 n. 182/E; circolare n. 27 del 4 agosto 2006

(2/1) -Trasferimenti di Fabbricati – Da imprese di costruzione e simili – 2. Immobili ad uso strumentale

*La cessione di un fabbricato ad **uso strumentale** da parte dell'impresa che l'ha costruito o ristrutturato è soggetta ad IVA solo se la **vendita** avviene **entro quattro anni** dalla ultimazione dell'intervento. L'IVA e l'imposta di registro sono tributi **alternativi**. Pertanto **gli atti di trasferimento** sono soggetti all'imposta fissa di registro mentre le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura proporzionale sotto indicata:*

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	3%
<i>Imposta catastale</i>	1%

*La cessione di un fabbricato strumentale per natura da parte dell'impresa che l'ha costruito o ristrutturato effettuata **decorsi oltre quattro anni** dalla ultimazione dell'intervento è considerata esente da IVA, per la previsione di cui al numero 8 ter) dell'articolo 10 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, ad eccezione dei seguenti casi:*

- *acquirente con attività che consente la detrazione dell'IVA per non più del 25%;*
- *acquirente privato;*
- *in ogni caso su opzione per l'IVA dell'impresa venditrice nel rogito;*

L'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 prevede che per gli atti relativi a cessioni di beni soggetti all'imposta sul valore aggiunto l'imposta di registro si applica in misura fissa, considerando soggette all'imposta sul valore aggiunto anche le cessioni per le quali è prevista l'esenzione.

L'articolo 10 del D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347 (imposta catastale), nella formulazione in vigore dal 29.11.2006, prevede l'applicabilità della imposta nella misura del 10 per mille per le cessioni di immobili strumentali ancorché soggette ad Iva.

L'articolo 1-bis della Tariffa allegata al predetto Decreto legislativo prevede l'applicazione dell'imposta ipotecaria nella misura del 3 per cento nel caso di trascrizioni di atti che comportano il trasferimento di immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma lettera 8-ter, del D.P.R. n.633/72.

Conseguentemente l'atto di trasferimento verrà tassato come segue:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	3%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Requisito soggettivo: l'impresa per definirsi "costruttrice" deve aver

- costruito l'immobile anche, eventualmente, avvalendosi di imprese terze per la esecuzione dei lavori
- eseguito interventi di recupero edilizio previsti dall'art. 31, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 1978 (interventi di recupero e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia,

di ristrutturazione urbanistica), anche attraverso l'affidamento dei lavori a terzi mediante contratto di appalto

Requisito oggettivo: la distinzione fra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo. Sono pertanto immobili strumentali per natura tutti i fabbricati diversi dagli immobili ad uso abitativo, quest'ultimi individuati in quelli classificati o classificabili in categoria "A", con esclusione dei fabbricati di tipo "A10".

Rif.ti: Art.1 e 2 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633; art.10 n.8-ter del D.P.R. 633/72 così come modificato dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, di conversione del DL 223 del 4 luglio 2006; art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347, così come modificato dal comma 10 bis dell'articolo 35 legge 248/2006; art.1- bis della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

Ris. Min. 7 marzo 1992 n. 430387; circolare 11 luglio 1996 n. 182E; circolare n. 27 del 4 agosto 2006.

(3) - Da imprese diverse – 1) fabbricati in genere

Le cessioni di abitazioni effettuate da soggetti che non operano professionalmente nell'edilizia rientrano nelle operazioni esenti da IVA e sono soggette alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura proporzionale:

<i>Imposta di registro</i>	7%
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Si applicano tutte le agevolazioni previste per i trasferimenti di fabbricati effettuati da privati.

Rif.ti: Art. 10, comma 8bis, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633; art.1 della Tariffa Parte Prima Allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; ; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

(4) -Da imprese diverse – 2) fabbricati a destinazione abitativa ceduti ad imprese immobiliari

Le cessioni di abitazioni effettuate da soggetti che non operano professionalmente nell'edilizia rientrano nelle operazioni esenti da IVA e sono soggette alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura proporzionale.

Qualora la cessione avvenga nei confronti di imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività la rivendita di beni immobili e che dichiarino nell'atto che intendono trasferirli entro tre anni, si applica la seguente tassazione

<i>Imposta di registro</i>	1%
<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	Euro 168,00

N.B. ove non si realizzi il ritrasferimento degli immobili acquistati entro il triennio, l'imposta di registro, nonché quella ipotecaria e catastale, sono dovute in misura ordinaria e si rende applicabile una sanzione pari al 30% delle maggiori imposte liquidate oltre agli interessi di mora.

Rif.ti: Art. 10, comma 8bis, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633; art.3 commi 14, 15 e 16 del D.L. 669/96 convertito, con modificazioni, nella Legge 28 febbraio 1997 n.30; art.10, comma 2 ultimo periodo, del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della tariffa allegata al D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347.

(5) -Da imprese diverse – immobili strumentali

La cessione di un fabbricato ad uso strumentale, indipendentemente dal soggetto IVA che la pone in essere, è considerata esente da IVA, per la previsione di cui al numero 8 ter) dell'articolo 10 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, ad eccezione dei seguenti casi:

- *acquirente con attività che consente la detrazione dell'IVA per non più del 25%;*
- *acquirente privato;*
- *in ogni caso su opzione per l'IVA dell'impresa venditrice nel rogito;*

L'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 prevede che per gli atti relativi a cessioni di beni soggetti all'imposta sul valore aggiunto l'imposta di registro si applica in misura fissa, considerando soggette all'imposta sul valore aggiunto anche le cessioni per le quali è prevista l'esenzione.

L'articolo 10 del D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347, nella formulazione in vigore dal 29.11.2006, prevede l'applicabilità della imposta nella misura del 10 per mille per le cessioni di immobili strumentali ancorché soggette ad Iva.

L'articolo 1-bis della Tariffa allegata al predetto Decreto legislativo prevede l'applicazione dell'imposta ipotecaria nella misura del 3 per cento nel caso di trascrizioni di atti che comportano il trasferimento di immobili strumentali di cui all'articolo 10 primo comma lettera 8-ter del D.P.R. n. 633/72.

Conseguentemente l'atto di trasferimento verrà tassato come segue:

<i>Imposta di registro</i>	<i>Euro 168,00</i>
<i>Imposta ipotecaria</i>	<i>3%</i>
<i>Imposta catastale</i>	<i>1%</i>

Requisito oggettivo: la distinzione fra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo. Sono pertanto immobili strumentali per natura tutti i fabbricati diversi dagli immobili ad uso abitativo, quest'ultimi individuati in quelli classificati o classificabili in categoria "A", con esclusione dei fabbricati di tipo "A10".

N.B. dal 4 agosto 2006

Rif.ti: Art.1 e 2 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633; art.10 n.8-ter del D.P.R. 633/72 così come modificato dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, di conversione del DL 223 del 4 luglio 2006; art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347, così come modificato dal comma 10 bis dell'articolo 35 legge 248/2006; art.1-bis della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

Circolare n. 27 del 4 agosto 2006.

(6) - Da privati – 1) fabbricati in genere

Per le alienazioni di fabbricati poste in essere da privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale.

<i>Imposta di registro</i>	7%
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Rif.ti: art.1 della Tariffa Parte Prima Allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art. 10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art. 1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

(7) - Da privati – 2) fabbricati a destinazione abitativa prima casa per l'acquirente

Per le alienazioni di immobili poste in essere da privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale.

Qualora l'acquirente si trovi nelle condizioni di poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	3%
<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	Euro 168,00

I requisiti richiesti per usufruire delle agevolazioni si possono così sintetizzare :

requisiti oggettivi

- ❖ l'abitazione non deve avere caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al decreto del ministro dei lavori pubblici del 2 agosto 1969
- ❖ l'abitazione deve essere ubicata in uno dei seguenti luoghi:
 - a) nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza (la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto);
 - b) nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, intendendo ogni tipo di attività ivi incluse quelle svolte senza remunerazione come ad esempio l'attività di studio, di volontariato ecc.;
 - c) nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui il contribuente dipende, se sia stato trasferito all'estero per lavoro;
 - d) nell'intero territorio nazionale, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero (la condizione di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o può essere autocertificata all'atto dell'acquisto), in questo caso occorre che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano.

requisiti soggettivi: l'acquirente deve dichiarare :

- ❖ di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- ❖ di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di

abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

Qualora l'ufficio accerti che l'immobile oggetto di compravendita ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, procederà al recupero delle normali imposte e dei relativi interessi nei confronti sia della parte acquirente sia della parte venditrice.

L'acquirente decade dai benefici quando:

- le dichiarazioni previste dalla legge rese nell'atto di acquisto siano false;
- non trasferisce la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'acquisto entro 18 mesi
- vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di cinque anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno dall'alienazione non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale (risoluzione del 6 ottobre 2003 n. 192).

La decadenza dall'agevolazione comporta il recupero delle imposte in misura ordinaria e degli interessi di mora, nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30% delle imposte recuperate.

Nel caso di atti soggetti ad IVA l'ufficio delle entrate presso il quale è stato registrato l'atto recupera una "penalità" pari alla differenza di imposta IVA applicabile alla cessione aumentata del trenta per cento. (N.B. L'agenzia si è espressa ritenendo che la natura di sanzione amministrativa spetti solo al trenta per cento dovendo considerarsi la penalità come recupero dell'imposta non percetta.)

Con l'articolo 41-bis, comma 5, del Decreto Legge del 30/09/2003 n. 269 (inserito dalla legge 24/11/2003 n. 326) è stato modificato (**con effetto dal 26 novembre 2003**) il comma 4, secondo periodo, della nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa allegato A al D.P.R. 131/86 **togliendo la parola "penalità"**. Dopo la modifica l'ufficio delle entrate presso cui è stato registrato l'atto recupera nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta IVA calcolata con l'aliquota ordinaria e quella agevolata ed irroga una sanzione amministrativa pari al trenta per cento della differenza medesima.

Con la circolare n. 38 del 12/08/2005 sono stati forniti chiarimenti in ordine alla applicazione dell'agevolazione, in particolare è stato chiarito che l'agevolazione spetta anche per l'acquisto di due immobili contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, purchè l'abitazione conservi caratteristiche non di lusso, analogamente il regime di favore si estende all'acquisto di un immobile contiguo ad altra casa di abitazione già acquistata usufruendo dei benefici "prima casa".

Rif.ti: Legge 19 luglio 1993 n. 243; art. 1, nota II bis, della Tariffa parte prima allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; **art. 41-bis, comma 5, del DL 30 novembre 2003 n. 269**. Circolare del 12 agosto 2005 n.38.

(8) - Da privati – 3) fabbricati di interesse artistico o storico

Per le alienazioni di immobili poste in essere da privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale.

Qualora la compravendita abbia per oggetto un fabbricato di interesse storico, artistico e archeologico soggetti alla legge 1 giugno 1939 n. 1089, a condizione che l'acquirente non venga meno agli obblighi della conservazione e protezione, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	3%
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Condizioni per la concessione dell'agevolazione:

1. in caso di vincolo già esistente - indicazione nell'atto notarile degli estremi del vincolo in base alle risultanze dei registri immobiliari
2. in caso di vincolo non ancora imposto - presentazione di attestato rilasciato dall'Amministrazione per i Beni Culturali e Ambientali dal quale risulti che è in corso la procedura di sottoposizione al vincolo. In tal caso l'agevolazione viene **revocata** qualora non venga documentata, entro il termine di due anni, l'avvenuta sottoposizione al vincolo previsto dalla legge n. 1089/39.

Si decade dalle agevolazioni:

1. vendita dei fabbricati prima che vengano adempiuti gli obblighi della loro conservazione e protezione;
2. mutamento della destinazione dei fabbricati senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione per i Beni Culturali e Ambientali;
3. mancato assolvimento degli obblighi di legge per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato sugli immobili.

Rif.ti: legge 1 giugno 1939 n. 1089; art. 2 del D. L.vo del 29 ottobre 1999 n. 490; art. 1, comma 3, della Tariffa parte prima allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

(9) - Da privati – 4) fabbricati situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati

Dal 1 gennaio 2008: con la legge Finanziaria 2008 è stata recepita all'interno dei Testi unici che regolano l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali la tassazione degli atti contenenti cessione di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati.

Pertanto per gli atti pubblici formati, atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate poste in essere a decorrere dal 1 gennaio 2008 nonché alle scritture private non autenticate presentate alla registrazione dopo tale data, si applica la tassazione sotto indicata.

Per le alienazioni di immobili poste in essere da privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale.

Qualora la compravendita abbia per oggetto un fabbricato ricadente in area soggetta a piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominati per il quale l'acquirente intenda intervenire con la demolizione e la ricostruzione integrale nei successivi cinque anni, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	1%
<i>Imposta ipotecaria</i>	3%
<i>Imposta catastale</i>	1%

I piani particolareggiati si inseriscono negli interventi edilizi che possono essere eseguiti solo previa autorizzazione di uno strumento urbanistico preventivo in attuazione del piano regolatore generale. Possono essere ad iniziativa pubblica (artt.13 e seguenti della legge n. 1150/1942) o ad iniziativa privata. Si tratta di strumenti caratterizzati dal fatto che la loro esistenza appare di norma indispensabile per il rilascio della concessione ad edificare.

Il piano particolareggiato acquista rilievo a decorrere:

- se ad iniziativa pubblica dalla data in cui risulta approvato dal competente organo amministrativo

- se ad iniziativa privata dalla data in cui è stata sottoscritta l'apposita convenzione fra il Comune e il costruttore. Tale data deve essere antecedente alla stipula dell'atto.

Con l'art.2, comma 30 della legge 24/12/2003 n.350, è stato legislativamente chiarito che *“nell'ipotesi di piani attuativi di iniziativa privata, comunque denominati, le agevolazioni fiscali in questione si applicano, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore.”*

Condizione necessaria per la tassazione agevolata: deve risultare l'esistenza del piano particolareggiato ed in particolare, se è ad iniziativa privata, la firma dell'apposita convenzione o nel rogito notarile o nel certificato di destinazione urbanistica oppure con la produzione della convenzione debitamente sottoscritta.

N.B. l'acquirente **decade dall'agevolazione** se entro il termine di cinque anni non ha provveduto alla utilizzazione edificatoria; a tal fine non è sufficiente che i lavori siano stati iniziati solo formalmente ma occorre che esista un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, cioè sia stato eseguito il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura.

Rif.ti: art. 1 della tariffa Parte prima allegato A al DPR 26 aprile 1986 n. 131; art. 10 e art. 1- bis della Tariffa annessa al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta ipotecaria e catastale di cui al D.L.vo 3 ottobre 1990 n. 347.

Dal 23/12/2000 al 3 luglio 2006

Per le alienazioni di immobili poste in essere da privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale.

Qualora la compravendita abbia per oggetto un fabbricato ricadente in area soggetta a piani urbanistici particolareggiati per il quale l'acquirente intenda intervenire con la demolizione e la ricostruzione integrale nei successivi cinque anni, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	<i>1%</i>
<i>Imposta ipotecaria</i>	<i>Euro 168,00</i>
<i>Imposta catastale</i>	<i>Euro 168,00</i>

Dal 4 luglio 2006 al 31 dicembre 2006: l'agevolazione si applica solo per i piani particolareggiati diretti all'attuazione di programmi prevalentemente di **edilizia residenziale convenzionata pubblica**, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione.

Dal 1 gennaio 2007 al 31 dicembre 2007: l'agevolazione si applica solo per i piani particolareggiati diretti all'attuazione di programmi prevalentemente di **edilizia residenziale convenzionata**, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione.

Rif.ti: art. 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n. 388 come modificata dall'art. 76 della legge 28 dicembre 2001 n. 448; circolare Direzione Centrale Normativa e Contenzioso del 31/01/2002 n. 11; art.2, comma 30, della legge 24 dicembre 2003 n.350.

Risoluzione n. 175 del 22 dicembre 2005.

Articolo 36, comma 15, della legge 4 agosto 2006 n. 248, conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223. Circolare 28 del 4 agosto 2006, punto 29.

Legge 27 dicembre 2006 n. 296 art. 1, comma 306.

Articolo 1, commi da 25 a 28, della legge 24 dicembre 2007 n. 244 che hanno modificato: art. 1 della tariffa Parte prima allegato A al DPR 26 aprile 1986 n. 131; art. 1- bis della Tariffa annessa al

Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta ipotecaria e catastale di cui al D.L.vo 3 ottobre 1990 n. 347.

(10) -Da privati – 5) fabbricati situati in aree soggette a piani di recupero

Per le alienazioni di immobili poste in essere da privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale.

Qualora la cessione abbia per oggetto un fabbricato ricadente in area soggetta a piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, purché convenzionati, per il quale l'acquirente si impegni ad attuare il recupero, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	<i>Euro 168,00</i>
<i>Imposta ipotecaria</i>	<i>Euro 168,00</i>
<i>Imposta catastale</i>	<i>Euro 168,00</i>

I piani di recupero sono individuati dall'articolo 28 della legge n. 457/1978; per la tassazione agevolata deve risultare dall'atto, o dal certificato di destinazione urbanistica allegato, la ricadenza dell'immobile nell'ambito dei piani di recupero.

La norma non assegna alcun termine per effettuare il recupero del fabbricato acquistato, tuttavia l'acquirente decade dalla agevolazione qualora proceda alla rivendita senza aver effettuato l'intervento di recupero.

Rif.ti: artt. dal 27 al 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457; art. 5 della legge 22 aprile 1982 n. 168; risoluzione della Direzione centrale Normativa e Contenzioso del 11 dicembre 2002 n. 383.

(11) - Da privati – 6) fabbricati situati all'estero

Qualora il trasferimento abbia per oggetto fabbricati situati all'estero o diritti reali di godimento sugli stessi, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	<i>Euro 168,00</i>
<i>Imposta ipotecaria</i>	<i>Non dovuta</i>
<i>Imposta catastale</i>	<i>Non dovuta</i>

Rif.ti: art. 1, comma 7, della Tariffa, parte prima, allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

(12) - Da privati –7) trasferimenti di fabbricati a favore dello Stato

Se il trasferimento avviene a favore dello Stato si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	<i>Euro 168,00</i>
<i>Imposta ipotecaria</i>	<i>Esente</i>
<i>Imposta catastale</i>	<i>Esente</i>

N.B. I contratti di cessione volontaria stipulati nell'ambito del procedimento di espropriazione per pubblica utilità sono esenti dall'imposta di bollo e di registro (ris. Direzione centrale normativa e contenzioso del 31/07/2002 n.254).

Negli atti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di diritti reali di godimento l'imposta non è dovuta se espropriante o acquirente è lo Stato (art.57 c.8 del D.P.R. n. 131/1986)

N.B. : per gli atti in cui è parte lo Stato obbligata al pagamento dell'imposta è esclusivamente l'altra parte contraente (art.57, comma 7, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131).

Rif.ti : art. 1, comma 6, della Tariffa, parte prima, allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.1, comma 2, e art. 10, comma 3, del D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347, art.57 c.8 del D.P.R. n. 131/1986.

(13) - Da privati –8) trasferimenti di fabbricati a favore di enti pubblici territoriali

Se il trasferimento avviene a favore di enti pubblici territoriali o consorzi costituiti esclusivamente fra gli stessi ovvero a favore di comunità montane, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	1%

N.B. I contratti di cessione volontaria stipulati nell'ambito del procedimento di espropriazione per pubblica utilità sono esenti dall'imposta di bollo (ris. Direzione centrale normativa e contenzioso del 31/07/2002 n.254).

Negli atti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di diritti reali di godimento l'imposta è dovuta solo dall'Ente espropriante o dall'acquirente senza diritto di rivalsa.

Rif.ti : art. 1, comma 6, della Tariffa, parte prima, allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.2 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; art.10 del D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; art.57 c.8 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

(14) - Da privati –9) trasferimenti di fabbricati a favore di ONLUS

Se il trasferimento avviene a favore di organizzazione non lucrativa di utilità sociale (ONLUS), a condizione che la ONLUS dichiari nell'atto che intende utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivi utilizzo diretto entro due anni dall'acquisto, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Gli atti in questione sono esenti dall'imposta di bollo (circolare del 26 giugno 1998 n.168)

N.B. L'acquirente decade dalla agevolazione in caso di dichiarazione mendace ovvero se non viene realizzato nel biennio l'utilizzo diretto del bene ai fini istituzionali. In tal caso viene recuperata l'imposta ordinaria ed una sanzione pari al trenta per cento dell'imposta dovuta.

Rif.ti: artt. 17 e 22 del D. L.vo del 4 dicembre 1997 n. 460; art. 1, comma 8 e nota II quater, della tariffa, parte prima, allegato A al DPR 26 aprile 1986 n. 131; art. 10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art. 1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; art.27 –bis della tabella allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 642 relativa agli atti, documenti e registri esenti dall'imposta di bollo in modo assoluto.

(15) - Da privati –10) trasferimenti di fabbricati a favore di IPAB

Se il trasferimento avviene a favore delle istituzioni riordinate in aziende di servizi o in organizzazioni non lucrative di utilità sociale, a condizione che la istituzione dichiari nell'atto che intende utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivo utilizzo diretto entro due anni dall'acquisto, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

N.B. L'acquirente decade dalla agevolazione in caso di dichiarazione mendace ovvero se non viene realizzato nel biennio l'utilizzo diretto del bene ai fini istituzionali. In tal caso viene recuperata l'imposta ordinaria ed una sanzione pari al trenta per cento dell'imposta dovuta.

Rif.ti: art. 4 del D. L.vo del 4 maggio 2001 n. 207; art. 1, comma 9 e nota II quinquies, della tariffa, parte prima, allegato A al DPR 26 aprile 1986 n. 131; art. 10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art. 1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

(16) - Assegnazione di case ai soci di cooperativa edilizia

Si applica lo stesso trattamento previsto per le cessioni di abitazioni effettuate da soggetti IVA di cui al punto (2)

Le assegnazioni da parte di cooperative e loro consorzi in favore dei propri soci di case di abitazione sono soggette ad IVA solo se l'assegnazione avviene entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione

*L'IVA e l'imposta di registro sono tributi **alternativi**. Pertanto **gli atti di trasferimento** sono soggetti all'imposta fissa di registro ed analogamente alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.*

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	Euro 168,00

Si applica una sola tassa fissa di registro indipendentemente dal numero di assegnazioni contenute nell'atto.

*Qualora l'assegnazione dell'immobile ad uso abitativo avvenga **decorsi quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione** si applicano le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura proporzionale:*

<i>Imposta di registro</i>	7%
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Si applicano le agevolazioni previste per i trasferimenti di fabbricati effettuati da privati.

Rif.ti: Art.1 e 2 e 10, numero 8 bis), del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633; art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art 66, comma 6-bis del DL 30/08/1993 n.331; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347. Ris. n. 163 del 11 luglio 2007.

(17) - Dall’Agenzia del Demanio a favore di Comuni o, in via sostitutiva, a favore dell’Ater.

I trasferimenti di alloggi e relative pertinenze di proprietà dello Stato, costruiti per sopperire ad esigenze abitative pubbliche, trasferiti ai Comuni, ex art. 2 della legge n. 449/1997, o in via sostitutiva all’istituto autonomo case popolari (ora ATER), ex art.46, comma 3, della legge 388/2000), sono esenti da imposte ipotecarie e catastali. L’imposta di registro si applica in misura fissa in quanto trasferimenti effettuati per legge.

I relativi atti saranno, pertanto, soggetti alla seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Esente
<i>Imposta catastale</i>	Esente

Rif.ti: art. 2 della legge del 27 dicembre 1997 n. 449; art. 46, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n. 388; Risoluzione della Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, del 24/01/2003 n. 14.

Trasferimenti di terreni non agricoli

(18) - Da soggetti IVA – 1) terreno edificabile

Le cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni sono soggette ad IVA.

*L'IVA e l'imposta di registro sono tributi **alternativi**. Pertanto **gli atti di trasferimento** sono soggetti all'imposta fissa di registro ed analogamente alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.*

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	Euro 168,00

Rif.ti: Art.1 e 2 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633; art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; Ris. Min. 7 marzo 1992 n. 430387.

(19) -Da soggetti IVA – 2) terreno non edificabile e non agricolo

Le cessioni di terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria non sono considerate cessioni di beni e quindi sono fuori dal campo IVA. Pertanto scontano le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria:

<i>Imposta di registro</i>	8%
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Rif.ti: Art.1 e 2, comma 3 lettera c), del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633; art.1, comma 1, della tariffa , parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131 ; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

(20) - Da soggetti IVA – 3) terreno edificabile ceduto da imprenditore agricolo

La cessione di un terreno edificabile da parte di un imprenditore agricolo è soggetta ad IVA sussistendo i presupposti soggettivi ed oggettivi per l'applicazione di tale imposta.

*L'IVA e l'imposta di registro sono tributi **alternativi**. Pertanto **gli atti di trasferimento** sono soggetti all'imposta fissa di registro ed analogamente alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.*

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	Euro 168,00

Rif.ti: Art.1 e 2 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633; art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347. Cassazione: 2 ottobre 1999 n.109433 - aprile 2000 n. 3987; Ris. Direzione centrale normativa e contenzioso del 7 maggio 2002 n. 137.

(21) - Da privati – 1) in genere

Agli atti contenenti la vendita di un terreno non agricolo si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	8%
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Rif.ti: art.1, comma 1, della tariffa , parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131 ; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

(22) - Da privati – 2) allo Stato

Se il trasferimento avviene a favore dello Stato si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Esente
<i>Imposta catastale</i>	Esente

N.B. I contratti di cessione volontaria stipulati nell'ambito del procedimento di espropriazione per pubblica utilità sono esenti dall'imposta di bollo e dall'imposta di registro (ris. Direzione centrale normativa e contenzioso del 31/07/2002 n. 254).

N.B. : per gli atti in cui è parte lo Stato obbligata al pagamento dell'imposta è esclusivamente l'altra parte contraente (Art.57, c.7 del D.P.R. N.131/86; Ris. Min. 27 gennaio 1976 n. 301651).

Negli atti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di diritti reali di godimento l'imposta non è dovuta se espropriante o acquirente è lo Stato (art.57 c.8 del D.P.R. n. 131/1986)

Rif.ti: art. 1, comma 6, della Tariffa, parte prima, allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art. 1, comma 2, e art. 10, comma 3, del D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347, art. 57 c. 7 e 8 del D.P.R. n. 131/1986; Ris. Min. 27 gennaio 1976 n. 301651.

(23) - Da privati –3) a Enti pubblici territoriali

Se il trasferimento avviene a favore di enti pubblici territoriali o consorzi costituiti esclusivamente fra gli stessi ovvero a favore di comunità montane, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	1%

N.B. I contratti di cessione volontaria stipulati nell'ambito del procedimento di espropriazione per pubblica utilità sono esenti dall'imposta di bollo (ris. Direzione centrale normativa e contenzioso del 31/07/2002 n. 254).

Negli atti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di diritti reali di godimento l'imposta è dovuta solo dall'Ente espropriante o dall'acquirente senza diritto di rivalsa.

Rif.ti: : art. 1, comma 6, della Tariffa, parte prima, allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.2 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; art. 10 del D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; art.57 c.8 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

(24) - Da privati – 4) a favore di ONLUS

Se il trasferimento avviene a favore di organizzazione non lucrativa di utilità sociale (ONLUS), a condizione che la ONLUS dichiari nell'atto che intende utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivi utilizzo diretto entro due anni dall'acquisto, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Gli atti in questione sono esenti dall'imposta di bollo (circolare del 26 giugno 1998 n.168)

N.B. L'acquirente decade dalla agevolazione in caso di dichiarazione mendace ovvero se non viene realizzato nel biennio l'utilizzo diretto del bene ai fini istituzionali. In tal caso viene recuperata l'imposta ordinaria ed una sanzione pari al trenta per cento dell'imposta dovuta.

Rif.ti: artt. 17 e 22 del D. L.vo del 4 dicembre 1997 n. 460; art. 1, comma 8 e nota II quater, della tariffa, parte prima, allegato A al DPR 26 aprile 1986 n. 131; art. 10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art. 1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; art.27 –bis della tabella allegata al DPR 26 ottobre1972 n. 642 relativa agli atti, documenti e registri esenti dall'imposta di bollo in modo assoluto.

(25) - Da privati –5) a favore di IPAB

Se il trasferimento avviene a favore delle istituzioni riordinate in aziende di servizi o in organizzazioni non lucrative di utilità sociale, a condizione che la istituzione dichiari nell'atto che intende utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivo utilizzo diretto entro due anni dall'acquisto, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

N.B. L'acquirente decade dalla agevolazione in caso di dichiarazione mendace ovvero se non viene realizzato nel biennio l'utilizzo diretto del bene ai fini istituzionali. In tal caso viene recuperata l'imposta ordinaria ed una sanzione pari al trenta per cento dell'imposta dovuta.

Rif.ti: art. 4 del D. L.vo del 4 maggio 2001 n. 207; art. 1, comma 9 e nota II quinquies, della tariffa, parte prima, allegato A al DPR 26 aprile 1986 n. 131; art. 10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art. 1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

(26) - Da privati –6) terreni non situati in Italia

Qualora il trasferimento abbia per oggetto terreni situati all'estero o diritti reali di godimento sugli stessi, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Non dovuta
<i>Imposta catastale</i>	Non dovuta

Rif.ti: art. 1, comma 7, della Tariffa, parte prima, allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

(27) - Da privati – 7) terreni di interesse artistico e storico

Per le alienazioni di immobili poste in essere da privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale.

Qualora la compravendita abbia per oggetto un terreno (parco o giardino) di interesse storico, artistico e archeologico soggetti alla legge 1 giugno 1939 n. 1089, a condizione che l'acquirente non venga meno agli obblighi della conservazione e protezione, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	3%
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Condizioni per la concessione dell'agevolazione:

1. in caso di vincolo già esistente - indicazione nell'atto notarile degli estremi del vincolo in base alle risultanze dei registri immobiliari
2. in caso di vincolo non ancora imposto - presentazione di attestato rilasciato dall'Amministrazione per i Beni Culturali e Ambientali dal quale risulti che è in corso la procedura di sottoposizione al vincolo. In tal caso l'agevolazione viene **revocata** qualora non venga documentata, entro il termine di due anni, l'avvenuta sottoposizione al vincolo previsto dalla legge n. 1089/39.

Si decade dalle agevolazioni:

1. vendita del terreno prima che vengano adempiuti gli obblighi della sua conservazione e protezione;
2. mutamento della destinazione del terreno senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione per i Beni Culturali e Ambientali;
3. mancato assolvimento degli obblighi di legge per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato sugli immobili.

Rif.ti: legge 1 giugno 1939 n. 1089; art. 2 del D. L.vo del 29 ottobre 1999 n. 490; art. 1, comma 3, della Tariffa parte prima allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

(28) -Da privati –8) terreni situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati

Dal 1 gennaio 2008: con la legge Finanziaria 2008 è stata recepita all'interno dei Testi unici che regolano l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali la tassazione degli atti contenenti cessione di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati.

Pertanto per gli atti pubblici formati, atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate poste in essere a decorrere dal 1 gennaio 2008 nonché alle scritture private non autenticate presentate alla registrazione dopo tale data, si applica la tassazione sotto indicata.

Per le alienazioni di immobili poste in essere da privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale.

Qualora il trasferimento abbia per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale, comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	1%
<i>Imposta ipotecaria</i>	3%
<i>Imposta catastale</i>	1%

I piani particolareggiati si inseriscono negli interventi edilizi che possono essere eseguiti solo previa autorizzazione di uno strumento urbanistico preventivo in attuazione del piano regolatore generale. Possono essere ad iniziativa pubblica (artt.13 e seguenti della legge n. 1150/1942) o ad iniziativa privata. Si tratta di strumenti caratterizzati dal fatto che la loro esistenza appare di norma indispensabile per il rilascio della concessione ad edificare.

Il piano particolareggiato acquista rilievo a decorrere:

- se ad iniziativa pubblica dalla data in cui risulta approvato dal competente organo amministrativo
- se ad iniziativa privata dalla data in cui è stata sottoscritta l'apposita convenzione fra il Comune e il costruttore. Tale data deve essere antecedente alla stipula dell'atto.

Con l'art.2, comma 30 della legge 24/12/2003 n.350, è stato legislativamente chiarito che "nell'ipotesi di piani attuativi di iniziativa privata, comunque denominati, le agevolazioni fiscali in questione si applicano, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore."

Condizione necessaria per la tassazione agevolata: deve risultare l'esistenza del piano particolareggiato ed in particolare, se è ad iniziativa privata, la firma dell'apposita convenzione o nel rogito notarile o nel certificato di destinazione urbanistica oppure con la produzione della convenzione debitamente sottoscritta.

N.B. l'acquirente **decade dall'agevolazione** se entro il termine di cinque anni non ha provveduto alla utilizzazione edificatoria; a tal fine non è sufficiente che i lavori siano stati iniziati solo formalmente ma occorre che esista un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, cioè sia stato eseguito il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura.

Rif.ti: art. 1 della tariffa Parte prima allegato A al DPR 26 aprile 1986 n. 131; art. 10 e art. 1- bis della Tariffa annessa al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta ipotecaria e catastale di cui al D.L.vo 3 ottobre 1990 n. 347.

Dal 23 dicembre 2000 al 3 luglio 2006

Qualora la compravendita abbia per oggetto un terreno ricadente in area soggetta a piani urbanistici particolareggiati per il quale l'acquirente si impegni alla sua utilizzazione edificatoria nei successivi cinque anni, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	<i>1%</i>
<i>Imposta ipotecaria</i>	<i>Euro 168,00</i>
<i>Imposta catastale</i>	<i>Euro 168,00</i>

Dal 4 luglio 2006 al 31 dicembre 2006: l'agevolazione si applica solo per i piani particolareggiati diretti all'attuazione di programmi prevalentemente di **edilizia residenziale convenzionata pubblica**, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione.

Dal 1 gennaio 2007 al 31 dicembre 2007: l'agevolazione si applica solo per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di **edilizia residenziale convenzionata**, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione.

Rif.ti: art. 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n. 388 come modificata dall'art. 76 della legge 28 dicembre 2001 n. 448; circolare Direzione Centrale Normativa e Contenzioso del 31/01/2002 n. 11; art.2, comma 30, della legge 24 dicembre 2003 n.350.

Articolo 36, comma 15, della legge 4 agosto 2006 n. 248, conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223.

Risoluzione n. 175 del 22 dicembre 2005.

Circolare 28 del 4 agosto 2006, punto 29.

Legge 27 dicembre 2006 n. 296 art. 1, comma 306.

Articolo 1 commi da 25 a 28, della legge 24 dicembre 2007 n. 244 che hanno modificato: art. 1 della tariffa Parte prima allegato A al DPR 26 aprile 1986 n. 131; art. 1- bis della Tariffa annessa al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta ipotecaria e catastale di cui al D.L.vo 3 ottobre 1990 n. 347.

Trasferimenti di terreni agricoli

(29) - Ad imprenditore agricolo, cooperativa od associazione agricola

Se l'acquirente è un imprenditore agricolo a titolo principale, una cooperativa o una associazione agricola si applica la seguente tassazione:

Imposta di registro	8%
Imposta ipotecaria	2%
Imposta catastale	1%

a condizione che l'acquirente **o produca** all'ufficiale rogante la certificazione attestante la sussistenza dei requisiti previsti **oppure dichiarati** in atto di voler conseguire i requisiti contemplati dalla legge e provveda entro il triennio a presentare la prevista certificazione all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto di trasferimento del terreno.

Si decade dall'agevolazione :

1. qualora non venga rispettato il termine triennale per la presentazione della certificazione, in tal caso viene recuperata la differenza di imposta;
2. qualora venga mutata la destinazione, diversa dall'uso agricolo, dei terreni entro il decennio dall'acquisto. In tal caso deve essere presentata, entro un anno dal mutamento, apposita denuncia all'ufficio che ha registrato l'atto. In caso di omessa presentazione della denuncia si applica una sanzione amministrativa pari alla metà della maggiore imposta dovuta in dipendenza del mutamento di destinazione.

Fino al 6 maggio 2004

La definizione di imprenditore agricolo a titolo principale è contenuta negli artt. 12 e 13 della legge n. 153/75 : “ colui che dedica almeno 2/3 del proprio tempo all'agricoltura nell'azienda e trae da tale attività almeno 2/3 del proprio reddito”

Con effetto dal 30 giugno 2001 le società sono considerate imprenditori agricoli a titolo principale se hanno come oggetto sociale l'esercizio esclusivo dell'attività agricola ed inoltre:

- nel caso di società di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (per le società in accomandita la percentuale si riferisce ai soci accomandatari);
- nel caso di società cooperative qualora utilizzino prevalentemente prodotti conferiti dai soci ed almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
- nel caso di società di capitali qualora oltre il 50 per cento del capitale sociale sia sottoscritto da imprenditori agricoli a titolo principale.

L'attestazione della sussistenza dei requisiti avviene mediante la produzione del certificato di iscrizione nell'Albo degli Imprenditori agricoli della Provincia nella Sezione I.

Dal 7 maggio 2004 al 29 giugno 2005

Con l'articolo 1 del Decreto Legislativo n. 99 del 29/03/2004 è stata definita la figura dell'”imprenditore agricolo professionale”. Dal 7 maggio 2004 qualunque riferimento della legislazione vigente all'imprenditore agricolo a titolo principale si intende riferito all'imprenditore agricolo professionale.

Imprenditore agricolo professionale: colui il quale ...dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del c.c., direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento

del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale di lavoro.

Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del regolamento n. 1257/1999 CE, tali requisiti sono ridotti al venticinque per cento.

All'imprenditore agricolo a titolo principale, se iscritto nella gestione previdenziale e assistenziale, sono riconosciute le agevolazioni tributarie previste per i coltivatori diretti.

Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto sociale preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) nel caso di **società di persone** quando almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari.
- b) Nel caso di **società cooperative**, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale
- c) Nel caso di **società di capitali** quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale

Le regioni accertano ad ogni effetto il possesso dei requisiti previsti per l'imprenditore agricolo professionale.

Dal 30 giugno 2005

Con l'art.1 del D.Lgs. n. 101 del 27/05/2005, ferma restando la definizione di imprenditore agricolo professionale, sono state apportate all'art.1. del D.Lgs n.99 del 29/02/2004 alcune modifiche:

in particolare si prevede che le società di persone, cooperative e di capitali, il cui statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, al fine di essere considerate imprenditori agricoli professionali, devono possedere i seguenti requisiti:

1. nel caso di **società di persone** quando almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
2. nel caso di **società di capitali o cooperative**, quando almeno un amministratore che sia anche socio per le società cooperative, sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Inoltre si prevede che:

- La qualifica di imprenditore agricolo professionale può essere apportata da parte dell'amministratore ad una sola società.
- Nell'ipotesi di imprenditore agricolo professionale persona fisica al quale, se iscritto nella gestione previdenziale ed assistenziale, sono riconosciute le agevolazioni tributarie previste per i coltivatori diretti, la perdita dei requisiti richiesti per poter essere considerato imprenditore agricolo professionale, nei cinque anni dalla data di applicazione delle agevolazioni, determina la decadenza dalle stesse.
- L'imprenditore agricolo professionale persona fisica, anche se socio di società di persone o cooperative ovvero amministratore do società di capitali, deve iscriversi nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura.
- Le disposizioni relative all'imprenditore agricolo professionale si applicano anche a soggetti persone fisiche o società che, pur non in possesso dei prescritti requisiti abbiano presentato istanza per il riconoscimento della qualifica alla regione competente che rilascia apposita

certificazione, e si siano iscritti all'apposita gestione dell'INPS. Entro 24 mesi dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento, salvo diverso termine stabilito dalle regioni, il soggetto interessato deve risultare in possesso dei prescritti requisiti pena la decadenza dai benefici conseguiti.

Rif.ti: artt. 12 e 13 della legge 9 maggio 1975 n.153; nota I) all'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986 n.131; ; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; art.10 del D.L.vo 18 maggio 2001 n.228; art.1 del D.L.vo 29 marzo 2004 n.99; art.1 del D.L.vo 27 maggio 2005 n. 101.

(30) - A coltivatore diretto o imprenditore agricolo di età inferiore a 40 anni (imprenditoria giovanile in agricoltura)

Per le alienazioni di immobili poste in essere da privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale.

Se l'acquirente è uno dei seguenti soggetti:

- *un coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale che non abbia ancora compiuti 40 anni d'età iscritto nelle relative gestioni previdenziali o a condizione che si iscriva entro tre anni dall'acquisto del terreno;*
- *un giovane con meno di 40 anni d'età a condizione che acquisisca la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale entro due anni dall'acquisto del terreno iscrivendosi nella relativa gestione previdenziale entro i successivi due anni;*
- *società semplice, in nome collettivo, cooperative o società di capitali aventi per oggetto sociale la conduzione di aziende agricole che rispettino i requisiti sopra indicati*

che si impegna per almeno cinque anni al mantenimento delle condizioni richieste, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	6%
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

N.B. : la definitiva conferma delle agevolazioni concesse si ha qualora tutti i requisiti permangano per un quinquennio

Dal 7 maggio 2004

Con l'articolo 1 del Decreto Legislativo n. 99 del 29/03/2004 è stata definita la figura dell'"imprenditore agricolo professionale". Dal 7 maggio 2004 qualunque riferimento della legislazione vigente all'imprenditore agricolo a titolo principale si intende riferito all'imprenditore agricolo professionale. (Vedi punto 29)

Rif.ti: art.10 del Regolamento CE n.950/97; artt.1 e 14 della legge 15 dicembre 1998 n.441; nota I) all'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986 n.131; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 del D.L.vo del 29 marzo 2004 n.99.

Circolare del 24 maggio 2000 n. 109.

(31) - A favore di contadino nell'ambito delle agevolazioni per la formazione e l'arrotondamento della piccola proprietà contadina

Se il trasferimento viene posto in essere per la formazione o per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	1%
<i>Imposta di bollo</i>	Esente

Requisiti: l'acquirente deve dedicare la propria attività manuale abitualmente alla lavorazione della terra; il fondo acquistato deve essere idoneo alla formazione e all'arrotondamento della piccola proprietà contadina in aggiunta anche ad eventuali fondi posseduti dagli appartenenti al suo nucleo familiare.; nel biennio precedente l'acquirente non abbia venduto fondi rustici oppure abbia venduto appezzamenti di terreno la cui superficie complessiva non sia superiore ad un ettaro.

Condizioni per la concessione delle agevolazioni: l'acquirente deve produrre, al momento della registrazione dell'atto, lo stato di famiglia e un certificato, anche provvisorio, rilasciato dal Servizio Provinciale Agricoltura, Foreste ed Alimentazione competente per territorio che attesti la sussistenza dei requisiti. In caso di certificato provvisorio deve essere presentato entro tre anni il certificato definitivo.

Decadenza dai benefici fiscali: mancata produzione del certificato definitivo nel termine triennale; in caso di alienazione volontaria del fondo o dei diritti parziali su di esso o di cessazione della diretta coltivazione **entro cinque anni dall'acquisto**, ad eccezione di una alienazione a favore del coniuge o parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo che esercitano l'attività di imprenditore agricolo ed in tutti i casi in cui l'alienazione consegue ad attuazione di politiche comunitarie, nazionali e regionali volte a favorire l'insediamento dei giovani in agricoltura o per il prepensionamento nel settore.

Le agevolazioni previste a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto si applicano anche alle **società agricole qualificate imprenditori agricoli professionali** (vedi punto 29), sono altresì riconosciute anche alle :

- società agricole di persone con almeno un socio coltivatore diretto
- società agricole di capitali con almeno un amministratore coltivatore diretto
- società cooperative con almeno un amministratore socio coltivatore diretto

iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale.

La perdita dei requisiti richiesti nei cinque anni dalla data di applicazione delle agevolazioni determina al decadenza dalle agevolazioni medesime.

Le agevolazioni si applicano anche ad atti di conferimento di terreno a società costituente imprenditore agricolo professionale.

Rif.ti: Legge del 6 agosto 1954 n. 604; art.28 della legge 2 giugno 1961 n.454; art.28 della legge del 26 maggio 1965 n.590; art.11 del Decreto Legislativo del 18 maggio 2001 n.228; tabella, n.21, allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 642.

Articoli 1 e 2, comma 4 e 4 -bis, del decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99; risoluzione del 4 gennaio 2008 n. 3.

Agevolazione prorogata: al 31 dicembre 2004 dall'articolo 2, comma 3, della legge 24 dicembre 2003 n. 350; al 31 dicembre 2005 dall'articolo 1, comma 571 della legge 30 dicembre 2004 n. 311:

al 31 dicembre 2006 dall'articolo 1, comma 120, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, al 31 dicembre 2007 dall'articolo 1, comma 392, della legge 27 dicembre 2006 n. 296; al 31 dicembre 2008 dall'articolo 1, comma 173, della legge 24 dicembre 2007 n. 244; al 31 dicembre 2009 dall'articolo 2, comma 8, della legge 22 dicembre 2008 n. 203.

(32) - Terreni agricoli siti in territori montani a favore di coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale.

Ai trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici posti in territori montani, fatti a scopo di arrotondamento o di accorpamento di proprietà diretto coltivatrici, singole o associate, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	<i>Euro 168,00</i>
<i>Imposta ipotecaria</i>	<i>Euro 168,00</i>
<i>Imposta catastale</i>	<i>esente</i>
<i>Imposta di bollo</i>	<i>esente</i>

Territori montani: sono individuati dall'articolo 9, lettere a), b) e c) del DPR 29 settembre 1973 n.601

Dal 7 maggio 2004

Con l'articolo 1 del Decreto Legislativo n. 99 del 29/03/2004 è stata definita la figura dell'"imprenditore agricolo professionale". Dal 7 maggio 2004 qualunque riferimento della legislazione vigente all'imprenditore agricolo a titolo principale si intende riferito all'imprenditore agricolo professionale. (Vedi punto 29)

Rif.ti: art. 9 del DPR 29 settembre 1971 n. 601; tabella, n. 21, allegata al DPR 26 ottobre 1972 n.642; art.1. del D. l.vo 29 marzo 2004 n.99.

(33) - Vendita di terreni agricoli a favore di coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale che si impegnano a costituire un compendio unico.

Il trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coltivatori diretti e ad imprenditori agricoli a titolo principale che si impegnano a costituire un compendio unico e a coltivarlo o condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	<i>Esente</i>
<i>Imposta ipotecaria</i>	<i>Esente</i>
<i>Imposta catastale</i>	<i>Esente</i>
<i>Imposta di bollo</i>	<i>Esente</i>

[Compendio unico: i terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituiti in compendio unico ed entro i limiti della superficie minima indivisibile, la cui estensione è determinata dalle regioni e dalle provincie autonome di Trento e Bolzano, sono considerati unità indivisibili per quindici anni dal momento dell'acquisto e per questi anni non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi. (Non più in vigore dal 7 maggio 2004)]

Ove non diversamente disposto dalle leggi regionali, per compendio unico si intende l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti CE nn.1257 e 1260/1999 e successive modificazioni. I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituenti il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per **dieci anni** dal momento della costituzione e durante tale periodo non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi.

Sono nulli gli atti tra vivi e le disposizioni testamentarie che hanno per oggetto il frazionamento del compendio unico.

(Art.5-bis del D.L.vo 18 maggio 2001 n.228 introdotto con l'art.7 comma 1 del D. L.vo 29 marzo 2004 n.99 in vigore dal 7 maggio 2004).

Dal 7 maggio 2004

Con l'articolo 1 del Decreto Legislativo n. 99 del 29/03/2004 è stata definita la figura dell'"imprenditore agricolo professionale". Dal 7 maggio 2004 qualunque riferimento della legislazione vigente all'imprenditore agricolo a titolo principale si intende riferito all'imprenditore agricolo professionale. (Vedi punto 29)

N.B. In caso di violazione degli obblighi indicati sono dovute, oltre alle imposte non pagate e agli interessi, maggiori imposte pari al cinquanta per cento delle imposte dovute.

Rif.ti: art.5-bis della legge 31/01/1994 n.97 in vigore dal 01/01/2002; circolare del 31/01/2002 n.13 Agenzia delle Entrate Direzione Centrale Normativa e Contenzioso; Art.5-bis del D.L.vo 18 maggio 2001 n.228; art.1 del D. L.vo 29 marzo 2004 n.99.

(34) - Vendita di terreno agricolo ad acquirente diverso da imprenditore agricolo, cooperativa o associazione agricola

Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale o di associazioni o società cooperative, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	15%
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Rif.ti: art.1, comma 2, della tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986 n.131; ; art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

(35) -Compravendita di terreni non siti in Italia

Per le alienazioni di immobili poste in essere da privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale.

Qualora il trasferimento abbia per oggetto terreni situati all'estero o diritti reali di godimento sugli stessi , si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Non dovuta
<i>Imposta catastale</i>	Non dovuta

Rif.ti: art. 1, comma 7, della Tariffa, parte prima, allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

(36) - Vendita di terreni a favore dello Stato

Se il trasferimento avviene a favore dello Stato si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Esente
<i>Imposta catastale</i>	Esente

N.B. : per gli atti in cui è parte lo Stato obbligata al pagamento dell'imposta è esclusivamente l'altra parte contraente (Art.57, c.7 del D.P.R. N.131/86; Ris. Min. 27 gennaio 1976 n. 301651).

Negli atti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di diritti reali di godimento l'imposta non è dovuta se espropriante o acquirente è lo Stato (art.57 c.8 del D.P.R. n. 131/1986)

I contratti di cessione volontaria stipulati nell'ambito del procedimento di espropriazione per pubblica utilità sono esenti dall'imposta di bollo e di registro (ris. Direzione centrale normativa e contenzioso del 31/07/2002 n. 254).

Rif.ti: art. 1, comma 6, della Tariffa, parte prima, allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.1, comma 2, e art. 10, comma 3, del D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; art.57 c.7 e c.8 del D.P.R. n. 131/1986.

(37) - Vendita di terreni a favore di Enti pubblici territoriali

Se il trasferimento avviene a favore di enti pubblici territoriali o consorzi costituiti esclusivamente fra gli stessi ovvero a favore di comunità montane, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	1%

N.B. I contratti di cessione volontaria stipulati nell'ambito del procedimento di espropriazione per pubblica utilità sono esenti dall'imposta di bollo (ris. Direzione centrale normativa e contenzioso del 31/07/2002 n.254).

Negli atti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di diritti reali di godimento l'imposta è dovuta solo dall'Ente espropriante o dall'acquirente senza diritto di rivalsa.

Rif.ti: : art. 1, comma 6, della Tariffa, parte prima, allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art.2 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; art.10 del D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; art.57 c.8 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

(38) - Vendita di terreno a favore di ONLUS

Se il trasferimento avviene a favore di organizzazione non lucrativa di utilità sociale (ONLUS), a condizione che la ONLUS dichiari nell'atto che intende utilizzare direttamente i beni per lo

svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivo utilizzo diretto entro due anni dall'acquisto, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Gli atti in questione sono esenti dall'imposta di bollo (circolare del 26 giugno 1998 n.168)

N.B. L'acquirente decade dalla agevolazione in caso di dichiarazione mendace ovvero se non viene realizzato nel biennio l'utilizzo diretto del bene ai fini istituzionali. In tal caso viene recuperata l'imposta ordinaria ed una sanzione pari al trenta per cento dell'imposta dovuta.

Rif.ti: artt. 17 e 22 del D. L.vo del 4 dicembre 1997 n. 460; art. 1, comma 8 e nota II quater, della tariffa, parte prima, allegato A al DPR 26 aprile 1986 n. 131; art. 10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art. 1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347; art.27 –bis della tabella allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 642 relativa agli atti, documenti e registri esenti dall'imposta di bollo in modo assoluto.

(39) - Vendita di terreno a favore di IPAB

Se il trasferimento avviene a favore delle istituzioni riordinate in aziende di servizi o in organizzazioni non lucrative di utilità sociale, a condizione che la istituzione dichiari nell'atto che intende utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivo utilizzo diretto entro due anni dall'acquisto, si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

N.B. L'acquirente decade dalla agevolazione in caso di dichiarazione mendace ovvero se non viene realizzato nel biennio l'utilizzo diretto del bene ai fini istituzionali. In tal caso viene recuperata l'imposta ordinaria ed una sanzione pari al trenta per cento dell'imposta dovuta.

Rif.ti: art. 4 del D. L.vo del 4 maggio 2001 n. 207; art. 1, comma 9 e nota II quinquies, della tariffa, parte prima, allegato A al DPR 26 aprile 1986 n. 131; art. 10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art. 1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347.

(40) - Rinuncia traslativa o abdicativa

La rinuncia pura e semplice a diritti reali immobiliari di godimento sconta l'imposta proporzionale di registro propria del diritto rinunciato.

Rif.ti: art.1 della Tariffa , parte I, allegato A al D.P.R. n.131/86; risoluzione n. 25/E del 16 febbraio 2007.

(41) - Trasferimenti di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali e loro consorzi a favore di fondi di investimento immobiliari

Gli atti comportanti l'alienazione di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali e loro consorzi, nei quali i fondi intervengono come parte acquirente, sono soggetti alla seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 516,46
<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 516,46
<i>Imposta catastale</i>	Euro 516,46

I fondi di investimento immobiliare sono disciplinati dall'articolo 37 del D. L.vo 24 febbraio 1998 n. 58 (Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria) e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994 n. 86.

Rif.ti: art. 9, comma 2, della legge 23 novembre 2001 n. 410; art.37 del D. L.vo n.58/1998; art.14bis legge n.86/1994.

(42) - Atti che contengono più disposizioni

Disposizioni autonome: *nel caso di più disposizioni contenute nello stesso atto, ciascuna disposizione è soggetta ad imposta di registro.*

Disposizioni connesse: *qualora le disposizioni contenute nell'atto derivino necessariamente l'una dall'altra, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che da luogo alla maggiore imposta.*

Eccezioni: *non sono tassati autonomamente*

- ❖ *Gli accolti di debiti ed oneri connessi o contestuali ad altre pattuizioni;*
- ❖ *La quietanza rilasciata nello stesso atto che contiene le disposizioni cui si riferisce*

Rif.ti: art. 21 del D.P.R. del 26 aprile 1986 n.131

(43) - Atti di trasferimento di beni soggetti ad aliquote diverse

Quando in un atto sono negoziati beni per i quali sono previste aliquote diverse si applica l'aliquota più elevata, salvo che per i singoli beni o diritti siano pattuiti corrispettivi distinti.

Le pertinenze, per loro natura giuridica non autonome, sono sempre soggette all'aliquota applicata per il bene principale al servizio od ornamento del quale sono destinate.

Rif.ti: art. 23 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131

(44) - Presunzione di trasferimento delle accessioni e delle pertinenze

Le accessioni, le pertinenze ed i frutti pendenti si presumono per legge trasferiti all'acquirente dell'immobile principale a meno che:

- ❖ *Siano esclusi espressamente dalla vendita;*

- ❖ *Si provi, con atto che abbia acquistato data certa con la registrazione, che appartengono ad un terzo;*
- ❖ *Si provi, con atto che abbia acquistato data certa con la registrazione, che sono stati ceduti all'acquirente da un terzo.*

Si ha la presunzione di cessione unica, con applicazione dell'aliquota relativa al bene principale, qualora le pertinenze vengano comunque a risultare di proprietà dell'acquirente dell'immobile principale entro tre anni.

Approfondimenti:

accessione: “qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra e sotto il suolo appartiene al proprietario di questo”- salvo eccezioni - vedasi artt. da 934 a 938 del codice civile.

pertinenza: “sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima” - vedasi artt. 817, 818 e 819 del codice civile.

frutti pendenti: sono i frutti naturali non ancora separati dal bene che li produce – vedasi artt. 820 e 821 del codice civile.

Rif.ti: artt. 23 e 24 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131

(45) -Atti sottoposti a condizione sospensiva, approvazione od omologazione

Se una operazione giuridica unitaria è realizzata mediante più atti, uno solo è soggetto ad imposta proporzionale, mentre gli altri scontano l'imposta fissa. In virtù di questo principio di carattere generale, gli atti sottoposti a condizione sospensiva, approvazione od omologazione scontano inizialmente la tassa fissa di registro.

Successivamente:

- dopo l'avveramento della condizione, o qualora l'atto produca i suoi effetti prima dell'avvalersi di essa, è riscossa la differenza fra l'imposta dovuta secondo le norme vigenti al momento della formazione dell'atto e quella pagata in sede di registrazione.

- dopo l'approvazione o l'omologazione o quando l'atto divenga eseguibile per il decorso del tempo fissato dalla legge, si applica l'imposta secondo le disposizioni vigenti a tale momento previa deduzione dell'imposta fissa pagata al momento della registrazione.

Approfondimenti: non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva **le vendite con riserva di proprietà** e gli atti sottoposti alla mera **volontà dell'acquirente** o del creditore. Lo sono invece gli atti i cui effetti dipendono dalla mera **volontà del venditore** o dell'obbligato.

Rif.ti: art. 27 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131; art.14 e19 stesso D.P.R. per i termini di registrazione.

(46) – Risoluzione del contratto

Di regola il contratto è soggetto ad imposta proporzionale. La risoluzione sconta l'imposta fissa di registro quando:

- ❖ *dipende da clausola o da condizione risolutiva espressa contenuta nel contratto stesso;*

- ❖ *dipende da clausola o da condizione risolutiva espressa contenuta in un atto pubblico o scrittura privata autenticata stipulato entro il secondo giorno non festivo successivo a quello in cui è stato concluso il contratto.*

In tal caso si applica la seguente tassazione:

<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Se è previsto un corrispettivo per la risoluzione sul relativo ammontare si applica l'imposta proporzionale liquidata con l'aliquota proporzionale (0.50% oppure 3%).

Rif.ti: art. 28 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art. 10 del D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art. 1 della Tariffa allegata al D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347.

(47) - Cessione di contratto

In caso di cessione di un contratto l'imposta è dovuta con l'aliquota propria del contratto ceduto. Nel caso in cui per la cessione di un contratto gratuito sia stato pattuito un corrispettivo, l'imposta si applica con l'aliquota stabilita per il corrispondente contratto a titolo oneroso.

Approfondimenti: per la cessione del contratto vedasi gli articoli da 1406 a 1410 del codice civile.

Rif.ti: art. 31 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131

(48) - Dichiarazione di nomina

Nel momento della conclusione di un contratto di vendita di beni immobili una parte acquirente può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi derivanti dal contratto stesso.

La dichiarazione di nomina deve essere contenuta in un atto avente la stessa forma utilizzata per il contratto (atto pubblico o atto privato autenticato).

*La dichiarazione di nomina è soggetta a tassa in **misura fissa di € 168,00** a condizione che:*

- ❖ *la relativa facoltà derivi dalla legge*
- ❖ *la relativa facoltà derivi da espressa riserva contenuta nell'atto cui la dichiarazione si riferisce e sia presentata per la registrazione entro tre giorni dalla data dell'atto.*

La dichiarazione di nomina effettuata nello stesso atto che contiene la riserva non è soggetta ad alcuna imposta.

*In ogni altro caso l'imposta è dovuta con **l'aliquota propria** dell'atto cui si riferisce la dichiarazione, ivi compresa l'ipotesi in cui la dichiarazione di nomina non sia conforme alla riserva o, nel caso di espropriazione immobiliare con incanto, la dichiarazione di nomina sia fatta nei confronti di altro partecipante alla gara.*

Approfondimenti: per il contratto per persona da nominare vedasi gli articoli da 1401 a 1405 del codice civile.

Rif.ti: art. 32 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

(49) -Divisioni – Senza conguaglio

L'atto di divisione nel quale siano stati assegnati ai dividendi beni di valore **pari a quello spettante agli stessi sulla massa comune** hanno natura dichiarativa e scontano l'imposta di registro nella misura dell'1 per cento, pertanto l'atto viene tassato come segue:

Imposta di registro	1%
Imposta ipotecaria	Percetta dalla Agenzia del Territorio
Imposta catastale	Euro 168,00

Sull'atto di divisione è dovuta l'imposta ipotecaria in misura fissa, pari a Euro 168,00, indipendentemente dal numero delle assegnazioni che vengono effettuate. Tale imposta è riscossa dall'ufficio dei registri immobiliari (art.12 del D. L.vo n. 347/90).

Rif.ti: art. 3 della Tariffa parte I allegato A al del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; artt.10 e 12 del D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art. 4 della Tariffa allegata al D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; risoluzione del 14 febbraio 1977 prot. 272890; circolare del 11 luglio 1991 n. 37 parte 3.

(50) - Divisioni – Con conguaglio

La divisione nella quale siano stati assegnati ad un dividendo beni di valore **complessivo eccedente a quello a lui spettante sulla massa comune** è considerata vendita limitatamente alla parte eccedente la quota di diritto.

I conguagli superiori al cinque per cento della quota di diritto sono tassati **con l'aliquota propria dei trasferimenti**.

Quando risulta che il valore dei beni assegnato ad uno dei dividendi determinato a norma dell'articolo 52 (valutazione automatica) è superiore a quello dichiarato, la differenza si considera conguaglio (senza che si applichi la tolleranza del 5 per cento).

Esempio: massa costituita da due appartamenti per un valore complessivo di € 800.000,00 in comunione fra due dividendi ciascuno proprietario della quota del 50 per cento. Nella divisione viene assegnato al dividendo A un appartamento per € 500.000,00 ed al dividendo B l'altro appartamento per € 300.000,00.

Assegnatari	A	B
Quota di diritto	Euro 400.000,00	Euro 400.000,00
Quota di fatto	Euro 500.000,00	Euro 300.000,00
Conguaglio	+ 100.000,00	- 100.000,00

Si avrà, in assenza di agevolazioni, la seguente tassazione:

Imposta di registro su euro 700.000,00	1%
Imposta di registro su euro 100.000,00	7%
Imposta ipotecaria su euro 100.000,00	2%
Imposta catastale su euro 100.000,00	1%

Rif.ti: art. 34 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

(51) - Divisioni – Masse plurime

Nel caso di più comunioni fra i medesimi soggetti che trovino origine in più titoli si ha una comunione a masse plurime. Nella divisione simultanea della comunione plurima le assegnazioni ai dividendi non possono essere considerate dichiarative qualora non corrispondano esattamente alle quote spettanti a ciascun dividendo sulla singola massa comune.

Ne consegue che qualora i dividendi si assegnino beni appartenenti a masse diverse l'atto andrà tassato come trasferimento immobiliare.

Eccezione: le comunioni fra medesimi soggetti, che trovino origine in più titoli, sono considerate come una sola comunione se l'ultimo acquisto di quote deriva da successione a causa di morte.

Rif.ti: art. 34 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; Circolare n. 37 del 10 giugno 1986, pagina 32; risoluzione del 5 giugno 1990 n. 310823; Commissione Tributaria Centrale decisione n. 5888 del 18 settembre 1990.

(52) - Permute – di due beni immobili soggetti ad IVA

Qualora l'atto sottoposto a registrazione contenga la permuta di due beni immobili soggetti ad IVA, entrambe le operazioni sono autonomamente soggette a tale imposta, la quale sarà determinata separatamente sul valore normale di ciascun bene. L'atto sottoposto a registrazione verrà tassato come segue:

I°Immobilibile soggetto ad IVA		II°Immobilibile soggetto ad IVA	
<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00	<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00
<i>Imposta ipotecaria</i> Euro 168,00 o 3%			
<i>Imposta catastale</i>	Euro 168,00 o 1%	<i>Imposta catastale</i>	Euro 168,00 o 1%

Per le permute la base imponibile per l'applicazione dell'imposta ipotecaria è costituita dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta.

Rif.ti: art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; art. 11 del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972; art. 2 e art.10 del D.L.vo 31 ottobre 1990 n.347; art.1 e art 1 - bis della Tariffa allegata al D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347.

(53) - Permute – di un bene immobile soggetto ad IVA con un bene immobile soggetto a registro

Qualora l'atto sottoposto a registrazione contenga la permuta di un bene immobile soggetto ad IVA con uno non soggetto su quest'ultimo si applica l'imposta di registro in misura proporzionale mentre sul primo si applica l'IVA e quindi la tassazione sarà la seguente:

Immobilе soggetto ad IVA		Immobilе soggetto a registro	
<i>Imposta di registro</i>	Euro 168,00	<i>Imposta di registro</i>	Aliquota propria del bene
<i>Imposta ipotecaria</i> Euro 168,00 o 2% o 3%			
<i>Imposta catastale</i>	Euro 168,00 o 1%	<i>Imposta catastale</i>	1%

Ovviamente saranno applicabili eventuali agevolazioni fiscali spettanti sugli immobili.

Per le permute la base imponibile per l'applicazione dell'imposta ipotecaria è costituita dal valore del bene che da luogo all'applicazione della maggiore imposta.

Rif.ti: artt. 40, secondo comma, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; artt.2 e 10 del D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art.1 e art 1 - bis della Tariffa allegata al D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347.
Circolare del 10 giugno 1986 n. 37, parte 20; risoluzione del 18 giugno 1986 n. 220038

(54) - Permute – di due beni immobili soggetti a registro

Qualora l'atto sottoposto a registrazione contenga la permuta di beni che non ricadono nella sfera applicativa dell'IVA, le imposte di registro e ipotecaria si applicano sul valore del bene che da luogo all'applicazione della maggiore imposta di registro, tenendo conto di eventuali agevolazioni applicabili ai beni stessi, mentre l'imposta catastale si applica su entrambi i beni

Permuta di due immobili	
<i>Imposta di registro sul bene che da luogo alla applicazione della maggiore imposta</i>	3% - 7% - 8% -15%
<i>Imposta ipotecaria c.s.</i>	Euro 168.00 o 2% o 3%
<i>Imposta catastale sul I immobile</i>	Euro 168,00 o 1%
<i>Imposta catastale sul II immobile</i>	Euro 168,00 o 1%

Ovviamente l'aliquota applicabile sarà quella relativa alla tipologia di immobile oggetto della permuta, come previsto dalla tariffa allegato A parte I al DRP n. 131/86 e dalla Tariffa allegata al D.L.vo 347/90.

Rif.ti: art. 43, lettera b), del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; artt.2 e 10 del D. L.vo 31 ottobre 1990 n.347; circolare del 10 giugno 1986 n. 37 parte 20; circolare del 28/10/1988 n. 220 parte 3; circolare del 13 febbraio 2007 n. 8/E.

(55) - Contratti a prezzo indeterminato

Qualora per un contratto il corrispettivo debba essere determinato successivamente alla data di stipula, l'atto viene tassato sulla base del valore dichiarato dalla parte che richiede la registrazione, salvo conguaglio o rimborso dopo la determinazione definitiva del corrispettivo.

Se contrattualmente è prevista la possibilità che il corrispettivo vari tra un minimo e un massimo il valore su cui applicare l'imposta non può essere inferiore al minimo.

Entro 20 giorni a decorrere dalla data in cui viene stabilito il corrispettivo della compravendita le parti contraenti sono tenute a presentare all'ufficio che ha registrato l'atto una apposita denuncia con l'indicazione del corrispettivo definitivamente determinato. In tale occasione verrà liquidata la maggiore imposta eventualmente dovuta.

Rif.ti: artt. 19 e 35 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

BASE IMPONIBILE

(56) - Per i contratti a titolo oneroso

Per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali su immobili l'imposta si applica sul valore che il bene o il diritto ha alla data dell'atto.

Qualora l'atto sia sottoposto a condizione sospensiva, ad approvazione od omologazione, l'imposta si applica sul valore che il bene o il diritto ha alla data in cui si producono gli effetti traslativi o costitutivi.

Se il valore non viene dichiarato in atto l'ufficio deve assumere come tale il corrispettivo pattuito.

Qualora nell'atto siano indicati sia il valore dei beni o dei diritti sia il corrispettivo pattuito per la cessione, la base imponibile è determinata da quello fra i due termini di rapporto indicati che è di importo superiore.

Per valore del bene si intende il valore venale che il bene ha in comune commercio.

Sono diritti reali su immobili: piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, servitù.

Dal 1 gennaio 2006

In deroga alla disciplina relativa all'imposta di registro il comma 497 dell'articolo 1 della legge Finanziaria 2006 stabilisce che per le sole cessioni fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del D.P.R. n.131/1986 (valore catastale), indipendentemente dal corrispettivo indicato nell'atto.

Dal 1 gennaio 2007

Con la Finanziaria 2007, che ha modificato il comma 497 della Finanziaria 2006, il regime di favore in questione viene esteso a tutte quelle cessioni immobiliari che vedono come parte acquirente un privato, non essendo più necessario che sia tale anche la parte venditrice, potendo trattarsi di soggetto commerciale che effettua la cessione al di fuori dell'imposizione IVA.

Dal 4 luglio 2006

Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito.

All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad Iva, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo, devono inoltre dichiarare se si sono avvalsi di un mediatore ed in tal caso deve essere dichiarato l'ammontare della spesa sostenuta e le modalità di pagamento con indicazione della partita Iva o codice fiscale del mediatore.

N.B. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono soggetti ad accertamento di valore.

Per i trasferimenti immobiliari soggetti ad Iva finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari il "valore normale" non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato. (art.35 c.23-bis l. 248/96)

Rif.ti: artt. 43, comma 1 lettera a), e 51, commi 1 e 2, del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131; circolare del 10 giugno 1986 n. 37 parte 20 e 24; art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266. Articolo 35, comma 21 – 22 e 23-bis, del DL 223 del 4 luglio 2006 convertito con modificazioni con la legge 4 agosto 2006 n. 248; art.1, comma 309 della legge 27 dicembre 2006 n. 296.

(57) - Per le permutate

*Per le permutate di immobili, non soggetti ad IVA, la base imponibile è costituita dal valore del bene che da luogo alla applicazione della **maggiore imposta di registro**.*

Rif.ti: artt. 43, comma 1 lettera b), e 51, commi 1 e 2, del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131; circolare del 10 giugno 1986 n. 37 parte 20; circolare del 28/10/1988 n.220 parte 3.

(58) - Per i contratti che importano l'assunzione di una obbligazione di fare in corrispettivo della cessione di un bene

Per i contratti che importano l'assunzione di una obbligazione di fare in corrispettivo della cessione di un bene la base imponibile su cui calcolare l'imposta è costituita dal valore del bene ceduto o della prestazione che da luogo alla maggiore imposta.

Se la cessione e/o la prestazione sono soggette ad IVA l'imposta si applica sulla cessione o prestazione non soggetta all'imposta sul valore aggiunto.

Rif.ti: artt. 40, comma 2, 43, comma 1 lettera c), e 51, commi 1 e 2, del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

(59) - Per la cessione di un contratto

La base imponibile nel caso di cessione di un contratto è costituita dal corrispettivo pattuito per la cessione e dal valore delle prestazioni ancora da eseguire.

Rif.ti: art. 43, comma 1 lettera d), del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

(60) - Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi

Per i contratti stipulati in seguito a vendite forzate o pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione.

Per l'espropriazione per pubblica utilità e per ogni altro atto della pubblica autorità traslativo o costitutivo della proprietà su beni immobili e di diritti reali sugli stessi la base imponibile è costituita dall'ammontare definitivo dell'indennizzo.

Nel caso di trasferimento volontario all'espropriante in corso di una procedura di esproprio la base imponibile è costituita dal prezzo.

Rif.ti: art. 44 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 ; circolare del 10 giugno 1986 n. 37 parte 22.

(61) - Trasferimenti di immobili con pagamento tramite costituzione di rendita o pensione

Per i trasferimenti di immobili con pagamento tramite la costituzione di rendita o pensione la base imponibile è costituita da quella che da luogo al pagamento della maggiore imposta fra il valore del bene ceduto e il valore della rendita/pensione.

Il valore della rendita o pensione si determina come segue:

- per la **rendita**, dal valore corrispettivo pagato al beneficiario o dal valore della rendita, a seconda di quello che è di maggiore importo;
- per la **pensione** sempre ed in ogni caso dal valore della pensione.

La base imponibile per la costituzione di rendita o pensione si determina come segue:

- ❖ *Rendita perpetua o a tempo indeterminato **moltiplicando per 33,33 (dal 1.1.08) la rata annuale;***
- ❖ ***Rendita o pensione a tempo determinato** è pari al valore attuale dell'annualità calcolato al saggio legale di interesse, sempre però che non superi di **33,33** volte l'annualità stessa.(Vedasi in approfondimenti le modalità di calcolo)*
- ❖ ***Rendita o pensione vitalizia** moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al testo unico dell'imposta di registro, in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare.*

N.B.

La rendita o pensione costituita congiuntamente a favore di più persone che cessa con la morte di una di esse è determinata secondo l'età del **meno giovane** dei beneficiari.

La rendita o pensione costituita congiuntamente a favore di più persone con diritto di accrescimento fra loro è determinata tenendo conto dell'età del **più giovane** dei beneficiari.

Approfondimenti: definizioni e modalità di calcolo

Le **rendite** e le **pensioni** consistono in attribuzioni periodiche di denaro o di altre prestazioni nei confronti di un beneficiario.

La **rendita** può essere **vitalizia, a tempo determinato, a tempo indeterminato o perpetuo**. Essa comporta l'obbligo di corrispondere periodicamente una somma di denaro o di altre cose fungibili.

La **pensione** o contratto vitalizio alimentare è simile alla rendita con la differenza che la prestazione è costituita da un vero e proprio mantenimento a carattere continuativo comprendente tutto quanto sia necessario per la vita del beneficiario.

Per il **calcolo della rendita o pensione a tempo determinato** occorre moltiplicare l'importo della rendita annua per i coefficienti indicati nella seguente tabella:

VALORE ATTUALE DI UNA LIRA ANNUA PER NUMERO DI ANNI					
<i>Dal 1 gennaio 2008: tasso interessi legali 3%</i>					
Anni	Coefficienti	Anni	Coefficienti	Anni	Coefficienti
1	0,970874	16	12,561102	31	20,000428
2	1,913470	17	13,166118	32	20,388766
3	2,828611	18	13,753513	33	20,765792
4	3,717098	19	14,323799	34	21,131837
5	4,579707	20	14,877475	35	21,487220
6	5,417191	21	15,415024	36	21,832252
7	6,230283	22	15,936917	37	22,167235
8	7,019692	23	16,443608	38	22,492462
9	7,786109	24	16,935542	39	22,808215
10	8,530203	25	17,413148	40	23,114772
11	9,252624	26	17,876842	41	23,412400
12	9,954004	27	18,327031	42	23,701359
13	10,634955	28	18,764108	43	23,981902
14	11,296073	29	19,188455	44	24,254274
15	11,937935	30	19,600441	45	24,518713

Esempio di calcolo del valore imponibile nel caso di una rendita annua di € 12.000,00 per 28 anni:
 € 12.000,00 X **18,764108** = € 225.169,20 (annualità per il coefficiente ricavato dalla tabella).

Per il **calcolo della rendita o pensione vitalizia** occorre moltiplicare l'importo della rendita annua per i coefficienti indicati nella tabella sottostante (**in vigore dal 1 gennaio 2008: tasso interessi legali 3%**)

Rendita o pensione vitalizia dal 1 gennaio 2008	
Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficienti
da 0 a 20	31,75
da 21 a 30	30,00
da 31 a 40	28,25
da 41 a 45	26,50
da 46 a 50	24,75
da 51 a 53	23,00
da 54 a 56	21,25
da 57 a 60	19,50
da 61 a 63	17,75
da 64 a 66	16,00
da 67 a 69	14,25
da 70 a 72	12,50
da 73 a 75	10,75
da 76 a 78	9,00
da 79 a 82	7,25
da 83 a 86	5,50
da 87 a 92	3,75
da 93 a 99	2,00

Esempio di calcolo del valore imponibile nel caso di una rendita annua di € 12.000,00 a favore di una persona di anni compiuti 70:
 $\text{€ } 12.000,00 \times 12,50 = \text{€ } 150.000,00$ (annualità della rendita per il coefficiente all'età della persona alla cui morte cesserà la rendita stessa).

Rif.ti: art. 46 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; legge del 29/12/1990 n. 408 (con interesse legale al 10%); legge 23/12/1996 (con interesse legale al 5%); decreto interministeriale del 11/01/1999 (con interesse legale del 2,5%); decreto interministeriale del 28/12/2000 (con interesse legale al 3,5%); decreto del 24/12/2001 (con interesse legale del 3%); decreto del 18/12/2003 (con interesse legale del 2,50%), decreto del 7/01/2008 (con interesse legale del 3%).

(62) - Enfiteusi

Per la costituzione di enfiteusi o per la devoluzione o cessione del diritto dell'enfiteuta la base imponibile è costituita dal canone annuo moltiplicato per 20 o, nel caso risulti maggiore, dal valore del diritto dell'enfiteuta che è pari dal valore della piena proprietà dell'immobile meno la somma dovuta per l'affrancazione.

Per l'affrancazione la base imponibile è costituita dalla somma dovuta dall'enfiteuta (art.971, comma 6, del codice civile: l'affrancazione si opera mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale).

Il valore del diritto del concedente è pari alla somma dovuta dall'enfiteuta per l'affrancazione.

Rif.ti: art. 47 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; articoli da 957 a 977 del codice civile.

(63) - Valore della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione

*Il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione si determina, in funzione della sua durata, con gli stessi criteri stabiliti per le rendite e le pensioni, considerando come **annualità** l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà dell'immobile per il saggio legale di interesse. In particolare:*

- ❖ *Usufrutto, uso o abitazione a tempo determinato è pari al valore attuale dell'annualità calcolato al saggio legale di interesse, sempre però che non superi di 33,33 volte l'annualità stessa.*
- ❖ *Usufrutto, uso o abitazione vitalizia moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al testo unico dell'imposta di registro, in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare.*

Il valore della nuda proprietà è costituito dalla differenza fra il valore della piena proprietà dell'immobile e quello dell'usufrutto, uso o abitazione.

Nel caso di usufrutto, uso o abitazione costituiti congiuntamente a favore di più persone si deve considerare l'età:

- ❖ Di quella **meno giovane** nel caso di cessazione con la morte di uno qualsiasi di esso
- ❖ Di quella **più giovane** in caso di presenza nell'atto del patto di accrescimento fra le stesse
- ❖ Della **persona** alla morte della quale è prevista la cessazione del diritto (esempio nel caso di costituzione del diritto di usufrutto nei confronti di tre persone per la quota di un terzo ciascuna).

Approfondimenti: modalità di calcolo

Per la definizione di usufrutto, uso e abitazione vedasi codice civile articoli da 978 a 1025.

Per il **calcolo del valore dell'usufrutto, uso o abitazione a tempo determinato** occorre moltiplicare il valore della piena proprietà dell'immobile per il tasso di interesse legale e per i coefficienti indicati nella tabella sottostante:

VALORE ATTUALE DI UNA LIRA ANNUA PER NUMERO DI ANNI					
Dal 1 gennaio 2008: tasso interessi legali 3%					
Anni	Coefficienti	Anni	Coefficienti	Anni	Coefficienti
1	0,970874	16	12,561102	31	20,000428
2	1,913470	17	13,166118	32	20,388766
3	2,828611	18	13,753513	33	20,765792
4	3,717098	19	14,323799	34	21,131837
5	4,579707	20	14,877475	35	21,487220
6	5,417191	21	15,415024	36	21,832252
7	6,230283	22	15,936917	37	22,167235
8	7,019692	23	16,443608	38	22,492462
9	7,786109	24	16,935542	39	22,808215
10	8,530203	25	17,413148	40	23,114772
11	9,252624	26	17,876842	41	23,412400
12	9,954004	27	18,327031	42	23,701359
13	10,634955	28	18,764108	43	23,981902
14	11,296073	29	19,188455	44	24,254274
15	11,937935	30	19,600441	45	24,518713

Esempio di calcolo del valore imponibile nel caso di costituzione di usufrutto per 20 anni su un immobile del valore di € 250.000: € 250.000,00 X 3% X **14,877475** = € 111.581,10 (valore dell'immobile per il saggio legale di interesse per il coefficiente ricavato dalla tabella).

Per il **calcolo del valore dell'usufrutto, uso o abitazione vitalizia** occorre moltiplicare il valore della piena proprietà dell'immobile per il tasso di interesse legale e per i coefficienti indicati nella tabella sottostante dove, per comodità si indica il valore percentuale, rispetto al valore della piena proprietà, sia del valore di usufrutto, uso o abitazione sia del valore della nuda proprietà.

USUFRUTTO A VITA: COEFFICIENTI E VALORI PERCENTUALI			
<i>dal 1 gennaio 2008 – tasso 3%</i>			
Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficienti	Valore percentuale dell'usufrutto	Valore percentuale della nuda proprietà
da 0 a 20	31,75	95,25	4,75
da 21 a 30	30,00	90,00	10,00
da 31 a 40	28,25	84,75	15,25
da 41 a 45	26,50	79,50	20,50
da 46 a 50	24,75	74,25	25,75
da 51 a 53	23,00	69,00	31,00
da 54 a 56	21,25	63,75	36,25
da 57 a 60	19,50	58,50	41,50
da 61 a 63	17,75	53,25	46,75
da 64 a 66	16,00	48,00	52,00
da 67 a 69	14,25	42,75	57,25
da 70 a 72	12,50	37,50	62,50
da 73 a 75	10,75	32,25	67,75
da 76 a 78	9,00	27,00	73,00
da 79 a 82	7,25	21,75	78,25
da 83 a 86	5,50	16,50	83,50
da 87 a 92	3,75	11,25	88,75
da 93 a 99	2,00	6,00	94,00

Esempio di calcolo del valore imponibile nel caso di costituzione di usufrutto su un immobile del valore di € 250.000,00 a favore di una persona di anni compiuti 57:

€ 250.000,00 X 3% X 19,50 = € 146.250,00 (valore immobile per saggio di interesse legale per coefficiente relativo all'età della persona nei cui confronti è costituito l'usufrutto)

oppure € 250.000,00 X 58,50% = € 146.250,00, applicando al valore dell'immobile la percentuale del valore di usufrutto in relazione all'età dell'usufruttuario.

Rif.ti: art 48 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131; DM del 12 dicembre 2007.

CALCOLO DEL VALORE DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE PER PERIODI PRECEDENTI AL 1 GENNAIO 2008

Si indicano, di seguito, le percentuali del saggio di interesse legale succedutesi nel tempo, con l'indicazione della fonte normativa e del periodo di applicazione. Conseguentemente verranno riportati i coefficienti determinati in relazione a ciascun saggio di interesse. In tal modo sarà possibile calcolare il valore di usufrutto con un qualunque riferimento temporale.

Interessi legali		
Fonte	Tasso	Periodo
Art.1284 c.c.	5%	<i>Fino al 15/12/1990</i>
Legge 353/1990	10%	<i>dal 16/12/1990 al 31/12/1996</i>
Legge 662/1996	5%	<i>dal 01/01/1997 al 31/12/1998</i>
DM 10/12/1998	2,50%	<i>dal 01/01/1999 al 31/12/2000</i>
DM 11/12/2000	3,50%	<i>dal 01/01/2001 al 31/12/2002</i>
DM 11/12/2001	3%	<i>dal 01/01/2002 al 31/12/2003</i>
DM 01/12/2003	2,50%	<i>dal 01/01/2004 al 31/12/2007</i>
DM 12/12/2007	3%	<i>Dal 01/01/2008</i>

Anni		Tasso legale di interesse				
DA	A	10%	5%	3,50%	3%	2,50%
0	20	9,5	19	27	31,75	38
21	30	9	18	25,5	30	36
31	40	8,5	17	24	28,25	34
41	45	8	16	22,5	26,5	32
46	50	7,5	15	21	24,75	30
51	53	7	14	19,5	23	28
54	56	6,5	13	18	21,25	26
57	60	6	12	16,5	19,5	24
61	63	5,5	11	15	17,75	22
64	66	5	10	13,5	16	20
67	69	4,5	9	12	14,25	18
70	72	4	8	10,5	12,5	16
73	75	3,5	7	9,5	10,75	14
76	78	3	6	7,5	9	12
79	82	2,5	5	6	7,25	10
83	86	2	4	4,5	5,5	8
87	92	1,5	3	3	3,75	6
93	99	1,5	2	1,5	2	4

ANNI		PERCENTUALE USUFRUTTO/NUDA PROPRIETA'									
DA	A	10%		5%		3,50%		3%		2,50%	
		US	NP	US	NP	US	NP	US	NP	US	NP
0	20	95	5	95	5	94,5	5,50	95,25	4,75	95	5
21	30	90	10	90	10	89,25	10,75	90,00	10,00	90	10
31	40	85	15	85	15	84,00	16,00	84,75	15,25	85	15
41	45	80	20	80	20	78,75	21,25	79,50	20,50	80	20
46	50	75	25	75	25	73,50	26,50	74,25	25,75	75	25
51	53	70	30	70	30	68,25	31,75	69,00	31,00	70	30
54	56	65	35	65	35	63,00	37,00	63,75	36,25	65	35
57	60	60	40	60	40	57,75	42,25	58,50	41,50	60	40
61	63	55	45	55	45	52,50	47,50	53,25	46,75	55	45
64	66	50	50	50	50	47,25	52,75	48,00	52,00	50	50
67	69	45	55	45	55	42,00	58,00	42,75	57,25	45	55
70	72	40	60	40	60	36,75	63,25	37,50	62,50	40	60
73	75	35	65	35	65	33,25	66,75	32,25	67,75	35	65
76	78	30	70	30	70	26,25	73,75	27,00	73,00	30	70
79	82	25	75	25	75	21,00	79,00	21,75	78,25	25	75
83	86	20	80	20	80	15,75	84,25	16,50	83,50	20	80
87	92	15	85	15	85	10,50	89,50	11,25	88,75	15	85
93	99	15	85	10	90	5,25	94,75	6,00	94,00	10	90

Riferimenti normativi per i prospetti dei coefficienti da utilizzare per il calcolo dell'usufrutto:
 Legge del 29/12/1990 n. 408 (con interesse legale al 10%); legge 23/12/1996 (con interesse legale al 5%); decreto interministeriale del 11/01/1999 (con interesse legale del 2,5%); decreto interministeriale del 28/12/2000 (con interesse legale al 3,5%); decreto del 24/12/2001 (con interesse legale del 3%); decreto del 18/12/2003 (con interesse legale del 2,50%), decreto del 7/01/2008 (con interesse legale del 3%).

(64) - Nel caso in cui il proprietario di un terreno si sia avvalso della possibilità di rivalutare il bene

Nel caso in cui il proprietario di un terreno si sia avvalso della possibilità di rivalutare il bene secondo un valore di stima al 1 gennaio 2002 (o al 1 gennaio 2003 o al 1 luglio 2003 o 1 gennaio 2005 o 1 gennaio 2008), questo rappresenta il valore minimo di riferimento ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Tuttavia se siano sopravvenuti fatti che non rendono più attuale il predetto valore, ad esempio perché il terreno ha subito un deprezzamento per cause naturali o per effetto dell'adozione di nuovi piani urbanistici, il contribuente può discostarsi avendo cura di evidenziare tale circostanza nell'atto di vendita.

Rif.ti: art.7, comma 6, della Legge 28 dicembre 2001 n.448; circolare del 1 febbraio 2002 n.15; art.2 della legge 21 febbraio 2003 n.27; circolare del 9 maggio 2003 n.27; art. 1, comma 376, della legge 30 dicembre 2004, n. 311; circolare del 22 aprile 2005 n. 16; art.1, comma 91, della legge n. 224 del 24 dicembre 2007.

SUCCESSIONI

(65) - Imposte dovute sugli immobili per le successioni apertesi dal 25 ottobre 2001 al 2 ottobre 2006

A partire dal 25 ottobre 2001 l'imposta sulle successioni è stata soppressa pertanto per i beni immobili o diritti immobiliari caduti in successione (indipendentemente dal valore dei beni ereditati e dal grado di parentela intercorrente fra il defunto ed i beneficiari) devono essere corrisposte soltanto le imposte ipotecarie e catastali.

<i>Imposta ipotecaria</i>	2%
<i>Imposta catastale</i>	1%

Le imposte ipotecarie e catastali devono essere autoliquidate dagli eredi e devono essere versate nel termine per la presentazione della dichiarazione di successione, nella quale andranno indicati gli estremi del versamento effettuato ed a cui dovrà essere allegato il prospetto di liquidazione dei singoli tributi.

Rif.ti: art.13 della legge 18 ottobre 2001 n. 383; art. 10 ed art. 1 della Tariffa allegata al D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; art. 11, comma 1 lettera e) DL n. 79/97.

(66) – Imposte dovute sulle successioni aperte dal 2 ottobre 2006

A partire dal 1 ottobre 2006 (data riferita alla apertura della successione) è istituita nuovamente l'imposta di successione secondo le disposizioni del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 346 con le seguenti aliquote da applicare al valore complessivo netto dei beni:

- *Devoluti a favore del coniuge e dei parenti in linea retta, sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, 1.000.000 di euro: **4 per cento***
- *Devoluti a favore di fratelli e sorelle, sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, 100.000 euro: **6 per cento** (franchigia introdotta con art.1 comma 77 L. 296/07 con decorrenza dal 1 gennaio 2007)*
- *Devoluti a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale entro il terzo grado: **6 per cento***
- *Devoluti a favore di altri soggetti: **8 per cento***
- *Se il beneficiario è una persona riconosciuta portatrice di handicap riconosciuto grave ai sensi della legge 5 febbraio 1992, n. 104, l'imposta si applica esclusivamente sulla parte del valore della quota o del legato che supera l'ammontare di 1.500.000 euro (franchigia introdotta con art.1 comma 77 L. 296/07 con decorrenza dal 1 gennaio 2007)*

Qualora nell'asse ereditario siano presenti immobili sono dovute le imposte ipotecarie e catastali nella misura rispettivamente del 2% e 1%, con applicazione della misura fissa pari a 168 euro, se ricorrono i requisiti "prima casa" in capo all'avente causa.

Prospetto di riepilogo:

Eredi	Asse ereditario	Imposta successione	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Coniuge e parenti in linea retta	Prima casa	4% <i>sul valore eccedente la franchigia di euro 1.000.000,00 per ciascun erede</i>	Euro 168,00	Euro 168,00
	Altri immobili	<i>NB se l'erede è portatore di handicap la franchigia sale a 1.500.000,00 euro</i>	2%	1%
	Altri beni		----	----
Fratelli e sorelle	Prima casa	6% <i>sul valore eccedente la franchigia di euro 100.000,00 per ciascun erede</i>	Euro 168,00	Euro 168,00
	Altri immobili	<i>NB se l'erede è portatore di handicap la franchigia sale a 1.500.000,00 euro</i>	2%	1%
	Altri beni		----	----
Parenti fino al IV grado, affini in linea retta, affini in linea collaterale fino al III grado	Prima casa	6%	Euro 168,00	Euro 168,00
	Altri immobili	<i>NB: Solo se l'erede è portatore di handicap si applica la franchigia di 1.500.000,00 euro</i>	2%	1%
	Altri beni		----	----
Altri soggetti	Prima casa	8%	Euro 168,00	Euro 168,00
	Altri immobili	<i>NB: Solo se l'erede è portatore di handicap si applica la franchigia di 1.500.000,00 euro</i>	2%	1%
	Altri beni		----	----

Esempio di tassazione: successione aperta il 4 ottobre 2006, devoluta per testamento al coniuge, ad un figlio, al fratello e ad un estraneo nel modo seguente:

Devoluzione	Asse ereditario	Valore	Imp. successione	trascrizione	catasto
coniuge	Abitazione 1 casa	750.000	4% su 1.550.000	168	168
	Azioni, denaro	1.800.000	62.000	--	--
figlio	Abitazione 1 casa	900.000	4% su 700.000	168	168
	Altra abitazione	500.000		10.000 (2%)	5.000 (1%)
	Azioni, denaro	300.000	28.000	--	--
fratello	Abitazione	250.000	6% su 450.000	5.000 (2%)	2.500 (1%)
	Azioni, denaro	300.000	27.000	--	--
estraneo	denaro	150.000	8% su 150.000	--	--
			12.000		

Le imposte ipotecarie e catastali devono essere autoliquidate dagli eredi e devono essere versate nel termine per la presentazione della dichiarazione di successione, nella quale andranno indicati gli estremi del versamento effettuato ed a cui dovrà essere allegato il prospetto di liquidazione dei singoli tributi.

Rif.ti: articolo 2 comma 47 e 48 del decreto legge 262 del 3 ottobre 2006, Decreto legislativo 31 ottobre 1990 n. 346 nel testo vigente alla data del 24 ottobre 2006; art.1, comma 77, legge 27 dicembre 2006 n. 296.

(67) - Prima casa in successione:

a) più beneficiari con un solo immobile caduto in successione

Nel caso in cui una successione, il cui asse ereditario sia costituito da un solo immobile, si apra nei confronti di più eredi, qualora almeno uno degli eredi sia in possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione delle agevolazioni previste in materia di prima casa, l'applicazione dell'imposta fissa di trascrizione e di catasto si estende a tutti gli eredi.

<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	Euro 168,00

Rif.ti: art. 69, comma 3 e 4, legge ottobre 2000 n. 342; art. 10 ed art. 1 della Tariffa allegata al D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; circolare 7 maggio 2001 n.44/E.

b) - più beneficiari con più immobili caduti in successione

Nel caso in cui una successione, il cui asse ereditario sia costituito da più immobili, si apra nei confronti di più eredi, l'applicazione dell'imposta fissa di trascrizione e di catasto può essere accordata per tanti immobili caduti in successione quanti sono i beneficiari in possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione delle agevolazioni previste in materia di prima casa, purché si costituisca, per mezzo della dichiarazione, una diretta relazione fra il bene ed il soggetto beneficiario dell'agevolazione.

Esempio: asse ereditario costituito da quattro immobili che indichiamo con A,B,C e D; successione apertasi nei confronti di cinque eredi due dei quali hanno i requisiti per ottenere le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa in relazione agli immobili A e C; la tassazione ai fini delle imposte ipotecarie e catastali sarà la seguente:

	Immobile A	Immobile B	Immobile C	Immobile D
<i>Imposta ipotecaria</i>	<i>Euro 168,00</i>	<i>2%</i>	<i>Euro 168,00</i>	<i>2%</i>
<i>Imposta catastale</i>	<i>Euro 168,00</i>	<i>1%</i>	<i>Euro 168,00</i>	<i>1%</i>

L'applicazione dell'agevolazione prima casa non preclude la possibilità di fruire dei benefici in caso di successivo acquisto a titolo oneroso di un'abitazione solo nel caso in cui non venga corrisposta alcuna imposta di successione a seguito della franchigia applicata.

Rif.ti: art. 69, comma 3 e 4, legge 21 novembre 2000 n. 342; art. 10 ed art. 1 della Tariffa allegata al D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; circolare 7 maggio 2001 n.44/E

(68) -Terreni agricoli e montani

In caso di successione se nell'asse ereditario sono presenti **terreni agricoli e montani** (compresi i fabbricati rurali di pertinenza) l'importo totale delle imposte ipotecarie e catastali, applicate in misura fissa su di essi, non può eccedere il valore fiscale degli stessi.

Il valore fiscale viene determinato in base al criterio di valutazione automatica previsto dalla disciplina dell'imposta di registro: reddito dominicale rivalutato del 25% moltiplicato per 75 (dal 1 gennaio 2004 al 31 luglio 2004 il moltiplicatore è rivalutato del 10 per cento e, pertanto, è pari a 82,5 – dal 1 agosto 2004 il moltiplicare è rivalutato del 20% e, pertanto, è pari a 90)

Rif.ti: art.14 della Legge 18 ottobre 2001 n. 383. Art.2, comma 63, della legge 24 dicembre 2003 n. 350; art.1bis, comma 7, del D.L. 12 luglio 2004 n. 168.

(69) – Agevolazione per l'imprenditoria giovanile in agricoltura

Al fine di favorire la continuità dell'impresa agricola i fondi rustici oggetto di successione fra ascendenti e discendenti entro il terzo grado sono soggetti, in relazione alla applicazione delle imposte ipotecarie e catastali, alla seguente tassazione:

<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	Esente

A condizione che eredi siano:

- *Coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale che non abbiano ancora compiuto i 40 anni d'età iscritti nelle relative gestioni previdenziali o a condizione che si iscrivano entro tre anni dal trasferimento*
- *Giovani con meno di 40 anni di età a condizione che acquisiscano la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale entro 24 mesi dal trasferimento del terreno iscrivendosi nelle relative gestioni previdenziali entro i successivi due anni*

*E che si obblighino a coltivare o condurre direttamente i fondi rustici per **almeno sei anni**.*

L'erede decade dalle agevolazioni se:

- pur essendo coltivatore diretto o imprenditore agricolo non si iscrive nelle relative gestioni previdenziali entro tre anni dalla data di apertura della successione
- non acquisisce la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo entro 24 mesi dalla data di apertura della successione o, se acquisita, non si iscrive nelle relative gestioni previdenziali nei successivi due anni
- cessa di coltivare o condurre direttamente il fondo prima dello scadere di sei anni dalla data di apertura della successione.

Dal 7 maggio 2004

Con l'articolo 1 del Decreto Legislativo n. 99 del 29/03/2004 è stata definita la figura dell'"imprenditore agricolo professionale". Dal 7 maggio 2004 qualunque riferimento della legislazione vigente all'imprenditore agricolo a titolo principale si intende riferito all'imprenditore agricolo professionale. (Vedi punto 29)

Rif.ti: art.14 della legge 14 dicembre 1998 n.441; circolare 24/05/2000 n. 109; risoluzione del 5/05/2000 n.53; risoluzione 27/05/2002 n.157; **art.1 del D. L.vo 29 marzo 2004 n.99.**

DONAZIONE

(70) – Donazioni poste in essere dal 1 gennaio 2007

Con l'articolo 2, commi da 49 a 53, del decreto legge 3 ottobre 2006 n. 262 è stata reintrodotta l'imposta di donazione. Le disposizioni contenute nel decreto legge sono state in parte modificate sia dalla legge di conversione, legge n. 286 del 24 novembre 2006, sia dalla Finanziaria 2007, articolo 1, comma 77.

Si riportano pertanto le disposizioni in vigore dal 1 gennaio 2007.

Per le donazioni e gli atti di trasferimento a titolo gratuito di beni e diritti e la costituzioni di vincoli di destinazione di beni, l'imposta è determinata dalla applicazione:

- *al valore globale dei beni e dei diritti al netto degli oneri di cui è gravato il beneficiario*
- *al valore delle quote dei beni o diritti attribuiti qualora la donazione sia fatta congiuntamente a favore di più soggetti o se in uno stesso atto sono compresi più atti di disposizione a favore di soggetti diversi*

delle seguenti aliquote:

*a) a favore del coniuge e dei parenti in linea retta sul valore complessivo netto **eccedente**, per ciascun beneficiario, **1.000.000** di euro: **4 per cento***

*b) a favore dei fratelli e delle sorelle sul valore complessivo netto **eccedente**, per ciascun beneficiario, **100.000** euro: **6 per cento***

*c) a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado: **6 per cento***

*d) a favore di altri soggetti: **8 per cento***

*Se il beneficiario della donazione è una persona portatrice di handicap riconosciuto grave ai sensi della legge 5 febbraio 1992, n. 104, l'imposta si applica esclusivamente sulla parte del valore della quota o del legato che supera l'ammontare di **1.500.000 euro**.*

In caso di donazione di immobili sono dovute le imposte ipotecarie e catastali nella misura rispettivamente del 2% e 1%, con applicazione della misura fissa pari a 168 euro, se ricorrono i requisiti "prima casa" in capo all'avente causa.

Riepilogando:

Donatari	Oggetto donazione	Imposta donazione	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Coniuge e parenti in linea retta	Prima casa	4% <i>sul valore eccedente la franchigia di euro 1.000.000,00 per ciascun donatario</i> <i>NB se il donatario è portatore di handicap la franchigia sale a 1.500.000,00 euro</i>	Euro 168,00	Euro 168,00
	Altri immobili		2%	1%
	Altri beni		----	----
Fratelli e sorelle	Prima casa	6% <i>sul valore eccedente la franchigia di euro 100.000,00 per ciascun donatario</i> <i>NB se il donatario è portatore di handicap la franchigia sale a 1.500.000,00 euro</i>	Euro 168,00	Euro 168,00
	Altri immobili		2%	1%
	Altri beni		----	----
Parenti fino al quarto grado, affini in linea retta, affini in linea collaterale fino al terzo grado	Prima casa	6% <i>sull'intero imponibile</i> <i>NB se il donatario è portatore di handicap si applica la franchigia di 1.500.000,00 euro</i>	Euro 168,00	Euro 168,00
	Altri immobili		2%	1%
	Altri beni		----	----
Altri soggetti	Prima casa	8% <i>sull'intero imponibile</i> <i>NB se il donatario è portatore di handicap si applica la franchigia di 1.500.000,00 euro</i>	Euro 168,00	Euro 168,00
	Altri immobili		2%	1%
	Altri beni		----	----

La franchigia si applica una sola volta in presenza di più attribuzioni ricevute dalla medesima persona, sia per donazione o altre liberalità che per successione.

(71) - Prima casa

Anche agli atti di donazione sono applicabili agevolazioni qualora il donatario acquisisca un immobile da adibire a prima casa. Per la normativa applicabile occorre distinguere fra le donazioni non soggette all'imposta di registro e quelle che invece vi sono soggette.

Donazioni non soggette all'imposta di registro (*donazioni a favore coniuge o parenti in linea retta di valore inferiore a 1.000.000,00 di euro, a favore di fratelli e sorelle di valore inferiore a 100.000,00 euro, a favore di portatori di handicap di valore inferiore a 1.500.000,00 euro*)

Qualora la donazione riguardi un immobile non avente caratteristiche di lusso ed in capo al beneficiario sussistano le condizioni ed i requisiti previsti per l'acquisto della prima casa, si applicano le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

<i>Imposta ipotecaria</i>	Euro 168,00
<i>Imposta catastale</i>	Euro 168,00

Qualora ci siano più beneficiari della donazione occorre distinguere:

un solo immobile con più beneficiari: se uno dei beneficiari ha i requisiti previsti per l'acquisto della prima casa, l'applicazione dell'imposta fissa di trascrizione e catasto si estende a tutti i beneficiari;

più immobili con più beneficiari: l'applicazione dell'imposta fissa di trascrizione e di catasto può essere accordata per tanti immobili donati quanti sono i beneficiari in possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione delle agevolazioni previste in materia di prima casa, purché si costituisca, una diretta relazione fra il bene ed il soggetto beneficiario dell'agevolazione.

L'applicazione dell'agevolazione prima casa in caso di donazione non soggetta ad imposta di registro non preclude la possibilità di fruire dei benefici in caso di successivo acquisto a titolo oneroso di un'abitazione. Ulteriori acquisti per successione o donazione non possono essere agevolati salvo che la donazione o successione abbia per oggetto quote dello stesso immobile.

Donazioni soggette all'imposta di registro (*donazioni a chiunque effettuate e di valore superiore alla franchigia laddove prevista*).

L'agevolazione prima casa si applica al beneficiario in presenza dei requisiti stabiliti dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo della tariffa parte prima del Testo Unico dell'imposta di registro e della relativa nota (*vedasi apposita sezione*).

Rif.ti: art. 69 legge 21 novembre 2000 n. 342; artt. 13 e 14 della legge 18 ottobre 2001 n.383; circolari n. 44 del 7 maggio 2001 e n. 91 del 19 ottobre 2001; circolare n. 38 del 12 agosto 2005, punto 6.2.

(72) - Donazione di beni culturali vincolati

La donazione di beni culturali vincolati, se di importo superiore alla franchigia, è soggetta all'imposta di registro in misura fissa a condizione che sia presentata all'ufficio, all'atto della registrazione dell'atto notarile, l'apposita attestazione rilasciata dall'Amministrazione per i beni culturali e ambientali.

Il donatario decade dal beneficio se prima che siano decorsi cinque anni dall'atto:

- vende in parte o in tutto i beni ricevuti in donazione;
- viene effettuato il mutamento di destinazione degli immobili senza la prescritta autorizzazione;
- manca l'assolvimento degli obblighi di legge per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato;
- è tentata l'esportazione non autorizzata dei beni vincolati.

(73) - Donazioni registrate gratuitamente

Le donazioni:

- *a favore dello Stato, delle regioni, delle province e dei comuni,*
 - *a favore di enti pubblici o di fondazioni o associazioni legalmente riconosciute, che hanno come scopo esclusivo l'assistenza, lo studio, la ricerca scientifica, l'educazione, l'istruzione o altre finalità di pubblica utilità,*
 - *a favore delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e a fondazioni previste dal decreto legislativo emanato in attuazione della legge 23 dicembre 1998 n.461,*
 - *a favore di movimenti e partiti politici*
- sono registrate gratuitamente.***

Sono altresi registrate gratuitamente le donazioni a favore di enti pubblici e di fondazioni o associazioni legalmente riconosciute, diverse da quelle sopra indicate, qualora siano state disposte per le finalità ivi descritte. In tal caso il donatario dovrà dimostrare, entro cinque anni dalla donazione, di aver impiegato i beni o i diritti ricevuti o la somma ricavata dalla loro alienazione per il conseguimento delle finalità indicate dal donante.

In mancanza di tale dimostrazione il donatario è tenuto al pagamento delle imposte (eventuale imposta di registro, imposta di trascrizione e catastale) con gli interessi legali dalla data in cui avrebbero dovuto essere pagate.

Rif.ti: artt. 13-17 legge 18 ottobre 2001 n. 383; art. 3 del D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 346; artt. 1 e 10 del D. L.vo 31 ottobre 1990 n. 347; circolari n. 207/E del 16 novembre 2000, n. 44/E del 7 maggio 2001, n. 91/E del 18 ottobre 2001.

(74) – Donazione di fondo rustico ad imprenditore agricolo di età inferiore a 40 anni

Al fine di favorire la continuità dell'impresa agricola, anche se condotta in forma di società di persone, le donazioni di fondi rustici tra ascendenti e discendenti entro il terzo grado (sono esclusi i collaterali) sono soggette, ai fini della applicazione delle imposte ipotecarie e catastali, alla seguente tassazione:

<i>Imposta ipotecaria</i>	<i>Euro 168,00</i>
<i>Imposta catastale</i>	<i>Esente</i>
<i>Imposta di bollo</i>	<i>Esente</i>

a condizione che i donatari siano:

- *Coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale che non abbiano ancora compiuto i 40 anni d'età iscritti nelle relative gestioni previdenziali o a condizione che si iscrivano entro tre anni dal trasferimento*
- *Giovani con meno di 40 anni di età a condizione che acquisiscano la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale entro 24 mesi dal trasferimento del terreno iscrivendosi nelle relative gestioni previdenziali entro i successivi due anni*

*E che si obblighino a coltivare o condurre direttamente i fondi rustici per **almeno sei anni**.*

Il donatario decade dalle agevolazioni se:

- pur essendo coltivatore diretto o imprenditore agricolo non si iscrive nelle relative gestioni previdenziali entro tre anni dalla data dell'atto

- non acquisisce la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo entro 24 mesi dalla data dell'atto o, se acquisita, non si iscrive nelle relative gestioni previdenziali nei successivi due anni
- cessa di coltivare o condurre direttamente il fondo prima dello scadere di sei anni dalla data dell'atto.

In tal caso l'ufficio recupera le normali imposte applicando i relativi interessi moratori, non è prevista alcuna sanzione.

Dal 7 maggio 2004

Con l'articolo 1 del Decreto Legislativo n. 99 del 29/03/2004 è stata definita la figura dell'"imprenditore agricolo professionale". Dal 7 maggio 2004 qualunque riferimento della legislazione vigente all'imprenditore agricolo a titolo principale si intende riferito all'imprenditore agricolo professionale. (Vedi punto 29)

Rif.ti: art.14 della legge 14 dicembre 1998 n.441; circolare 24/05/2000 n. 109; risoluzione del 5/05/2000 n.53; risoluzione 27/05/2002 n.157; art.1 del D. L.vo 29 marzo 2004 n. 99.

(75) - Tassazione degli allegati

La richiesta di registrazione di un atto vale anche per gli atti ad esso allegato. Tuttavia non si applica alcuna imposta qualora si tratti di:

1. *documenti che costituiscono parte integrante dell'atto;*
2. *frazionamenti, planimetrie, disegni, fotografie e simili;*
3. *atti non soggetti a registrazione compresi nella tabella annessa al testo unico dell'imposta di registro.*

Le **procure speciali** per il compimento di un unico atto, allegate all'atto sottoposto a registrazione, costituiscono parte integrante dello stesso e, pertanto, **non sono soggette ad imposta.**

L'imposta non è dovuta se trattasi di allegazione di atti già registrati e ciò per l'evidente principio che nessun atto può essere tassato due volte.

Rif.ti: art. 11, comma 7, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e Tabella allegata; circolare n. 37 del 10 giugno 1986, parte 6; circolare n. 21 del 20 gennaio 1999.

(76) - Applicazione della tassa fissa

L'ammontare dell'imposta di registro complessivamente dovuta al momento della registrazione di un atto non può essere in nessun caso inferiore alla misura fissa, pari a € 168,00.

Il principio generale che deve guidare la tassazione è quello secondo il quale **ciascuna disposizione**, salvo quelle derivanti necessariamente le une dalle altre, **soggiace ad autonoma imposizione.**

*Per **disposizione** si intende una convenzione negoziale suscettibile di produrre effetti giuridici valutabili autonomamente in quanto in sé compiuta nei suoi riferimenti soggettivi, oggettivi e causali.*

Ai fini di una corretta applicazione dell'imposta di registro in misura fissa occorre distinguere fra:

- ❖ *Atti plurimi, cioè contenenti più disposizioni autonome,*
- ❖ *Atti contenenti una unica disposizione sia pure con pluralità di soggetti e/o oggetti*

Nel caso di atti plurimi (esempio un unico venditore vende vari immobili ciascuno ad un diverso acquirente) ogni disposizione rimane assoggettata ad autonoma tassazione con eventuale applicazione di distinte imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale o proporzionali se superiori alla tassa fissa.

Qualora si determinino tante imposte proporzionali tali da non raggiungere tutte insieme la misura fissa, si applica un'unica imposta fissa.

Nel caso di un atto contenente un'unica disposizione occorre esaminare l'atto contenente la vendita di più beni da un soggetto ad altro soggetto, con ripartizione del corrispettivo unico tra detta pluralità di oggetti. Si possono verificare i seguenti casi:

1. *alcuni dei beni possono usufruire di agevolazioni; in tal caso si applicherà l'aliquota agevolata su di essi ed eventualmente le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, mentre le imposte proporzionali dovute sui beni non agevolati rimangono dovute nella misura proporzionale effettiva, anche se inferiore alla misura fissa.*
2. *i beni sono tassabili con aliquote diverse; in tal caso le imposte sono dovute, per ciascun bene, nella misura proporzionale effettiva , anche se inferiore alla misura fissa.*
3. *i beni sono assoggettabili ad IVA; si applica un'unica imposta fissa.*

Qualora si determinino tante imposte proporzionali tali da non raggiungere tutte insieme la misura fissa, si applica un'unica imposta fissa.

Per completezza si precisa che l'importo della tassa fissa, precedentemente stabilito in lire 250.000, pari a euro 129,11, è stato elevato a euro 168,00 con DL 31 gennaio 2005 n. 7, in vigore dal 1 febbraio 2005, convertito con legge 31 marzo 2005 n. 43.

Rif.ti: *art. 41 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; Ris. Min. n. 250529 del 4 febbraio 1982; Ris. Min. n. 310388 del 18 giugno 1990.*

(77) – Calcolo del valore automatico degli immobili

Ai fini della imposizione fiscale appare utile conoscere il valore degli immobili determinabile sulla base delle rendite catastali.

Le modalità di calcolo hanno subito notevoli variazioni nel tempo sia in relazione alle modifiche delle tariffe di estimo, sia in relazione alla determinazione dei moltiplicatori applicabili.

Dal 1 gennaio 1992 al 1 gennaio 1997 il valore automatico di un immobile viene determinato come segue:

$$\text{Rendita catastale} \times \text{Moltiplicatore}$$

Rendita catastale: *rendita catastale risultante in catasto, ivi comprese le rendite a stima diretta per le categorie D ed E*

Moltiplicatore: *con decreto 14 dicembre 2001 n. 5656 vengono determinati i seguenti moltiplicatori*

Tipologia	Moltiplicatore
<i>Terreni</i>	75
<i>Categoria C/1 ed E</i>	34
<i>Categoria A/10 ed D</i>	50
<i>Tutti gli altri fabbricati</i>	100

Dal 1 gennaio 1997 al 31 dicembre 2003 la rendita catastale degli immobili viene rivalutata del cinque per cento per i fabbricati e del venticinque per cento per i terreni (vedi Legge finanziaria anno 1997) e conseguentemente il valore automatico di un immobile viene determinato come segue:

Fabbricati: **Rendita catastale aumentata del 5% X Moltiplicatore**
Terreni: **Rendita catastale aumentata del 25% X Moltiplicatore**

Dal 1 gennaio 2004 al 31 luglio 2004 il valore automatico di un immobile viene determinato come segue:

Fabbricati: **Rendita catastale aumentata del 5% X Moltiplicatore aumentato del 10%**
Terreni: **Rendita catastale aumentata del 25% X Moltiplicatore aumentato del 10%**

Infatti con l'articolo 2, comma 63, della legge 24 dicembre 2003 n. 350 veniva prevista la rivalutazione dei moltiplicatori nella misura del 10 per cento ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, pertanto gli stessi erano determinati nella seguente misura:

Tipologia	Moltiplicatore aumentato del 10%
<i>Terreni</i>	82,5
<i>Categoria C/1 ed E</i>	37,4
<i>Categoria A/10 ed D</i>	55
<i>Tutti gli altri fabbricati</i>	110

Dal 1 agosto 2004 al 2 ottobre 2006 il valore automatico di un immobile viene determinato come segue:

Fabbricati: **Rendita catastale aumentata del 5% X Moltiplicatore aumentato del 20%**
Terreni: **Rendita catastale aumentata del 25% X Moltiplicatore aumentato del 20%**

Infatti con l'articolo 1-bis del Decreto Legge del 12 luglio 2004 n. 168 è stato prevista la rivalutazione dei moltiplicatori nella misura del 20 per cento ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, pertanto gli stessi sono determinati nella seguente misura:

Tipologia	Moltiplicatore aumentato del 20%
<i>Terreni</i>	90
<i>Categoria C/1 ed E</i>	40,8
<i>Categoria A/10 e D</i>	60
<i>Tutti gli altri fabbricati</i>	120

Ad eccezione delle case di abitazione per le quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (*prima casa*) **per le quali si continua ad applicare il moltiplicatore rivalutato nella misura del 10 per cento.**

Dal 24 novembre 2006 è stato aumentato il moltiplicatore da utilizzare per gli immobili in categoria B, infatti il comma 45 della legge 24.11.2006 ha disposto un incremento del 40 per cento del moltiplicatore originariamente previsto.

Pertanto da tale data i moltiplicatori da applicare sulla rendita catastale rivalutata (del 5% per i fabbricati e del 25% per i terreni) sono i seguenti:

<i>Tipologia</i>	<i>Moltiplicatore</i>
<i>Terreni</i>	90
<i>Fabbricati "prima casa"</i>	110
<i>Fabbricati della categoria A e C diversi dalla prima casa</i>	120
<i>Fabbricati del gruppo B</i>	140
<i>Categoria C/1 ed E</i>	40,8
<i>Categoria A/10 ed D</i>	60

Rif.ti: decreto del 27 settembre 1991 (Modifica delle tariffe di estimo); Decreto del 14 dicembre 1991 n. 565; art. 3, commi 48 e 52 della legge 23 dicembre 1996 n. 662; art. 2, comma 63 della legge 24 dicembre 2003 n. 350; art. 1-bis del Decreto Legge del 12 luglio 2004 n. 168 convertito nella Legge del 30 luglio 2004 n. 191, comma 64 dell'allegato alla legge 24 novembre 2006 n. 286, conversione del decreto legge n. 262 del 3 ottobre 2006.