

# ***PERMUTA TRA PRIVATI – IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE -***

## ***IPOTESI DI TASSAZIONE***

***- 1 -***

***PERMUTA DI IMMOBILE ALFA DEL VALORE IMPONIBILE DI EURO  
100.000,00 CON IMMOBILE BETA DEL VALORE IMPONIBILE DI EURO  
120.000,00 (ENTRAMBI AGEVOLATI)***

Determinazione della base imponibile a sensi dell'art. 43, n.1, lettera b) del T.U.R.

ALFA tassazione "prima casa" :	Euro 100.000,00	al 3%	Euro 3.000,00
			-----
		Totale	Euro 3.000,00

BETA tassazione "prima casa":	Euro 120.000,00	al 3%	Euro 3.600,00
			-----
		Totale	Euro 3.600,00

A) Base imponibile per l'imposta di registro è il valore di Beta

REGISTRO:	3%	Euro 3.600,00
		-----
	Totale	Euro 3.600,00

B) Base imponibile per l'imposta ipotecaria è il valore di Beta

IPOTECARIA: (1^ casa) fissa:	Euro 168,00
	-----
	Totale Euro 168,00

C) Basi imponibili per l'imposta catastale sono i valori di Alfa e di Beta

CATASTALE : (Alfa 1^ casa ) fissa: Euro 168,00

CATASTALE : (Beta 1^ casa) fissa: Euro 168,00

-----  
Totale Euro 336,00

TOTALE (A+B+C) Euro 4.104,00

### **CREDITO DI IMPOSTA**

L' imposta di registro da corrispondere di Euro 3.600,00 è imputabile proporzionalmente ai due immobili "ceduti", rispettivamente per Euro 1.636,00 e per Euro 1.964,00.

Gli importi di Euro 1.636,00 e di Euro 1.964,00 costituiscono rispettivamente i crediti di imposta per il soggetto che "acquista" ALFA e per il soggetto che "acquista" BETA, nell'ipotesi in cui le imposte corrisposte sui precedenti acquisti risultino pari o superiori. Se gli importi versati sui precedenti acquisti risultano inferiori, i crediti competono fino a concorrenza di tali importi.

**(Cfr. Circolare 1° marzo 2001 n. 19)**

- 2 -

### ***PERMUTA DI IMMOBILE ALFA DEL VALORE IMPONIBILE DI EURO 100.000,00 (AGEVOLATO) CON IMMOBILE BETA DEL VALORE IMPONIBILE DI EURO 80.000,00 (NON AGEVOLATO)***

Determinazione base imponibile a sensi dell'art. 43, n.1, lettera b) del T.U.R.

ALFA tassazione "prima casa" : Euro 100.000,00 al 3% Euro 3.000,00

-----  
Totale Euro 3.000,00

BETA tassazione normale: Euro 80.000,00 al 7 % Euro 5.600,00

-----  
Totale Euro 5.600,00

A) Base imponibile per l'imposta di registro è il valore di Beta

REGISTRO:	7 %	Euro 5.600,00
		-----
	Totale	Euro 5.600,00

B) Base imponibile per l'imposta ipotecaria è il valore di Beta

IPOTECARIA:	2%:	Euro 1.600,00
		-----
	Totale	Euro 1.600,00

C) Basi imponibili per l'imposta catastale sono i valori di Alfa e di Beta

CATASTALE :	( Alfa 1^ casa )	fissa:	Euro 168,00
CATASTALE :	(Beta normale)	1% :	Euro 800,00
			-----
	Totale	Euro	968,00

TOTALE (A+B+C) Euro 8.168,00

## CREDITO DI IMPOSTA

Per determinare l'imposta di registro da imputare all'immobile agevolato, ai fini del credito di imposta, si procede come segue:

-----  
Totale dei due tributi Euro 8.600,00

$5.600,00 : 8.600,00 = X : 3.000,00$

$$X = \frac{5.600,00 \times 3.000,00}{8.600,00} = 1.953,00$$

L'importo di Euro 1.953,00 costituisce il credito di imposta per il soggetto che "acquista" ALFA, nell'ipotesi in cui l'imposta corrisposta sul precedente acquisto risulti pari o superiore. Se l'importo versato sul precedente acquisto risulta inferiore, il credito compete fino a concorrenza di tale importo.

**(Cfr. Circolare 1° marzo 2001 n. 19)**

**PERMUTA DI IMMOBILE ALFA DEL VALORE IMPONIBILE DI EURO 100.000,00 (NON AGEVOLATO) CON IMMOBILE BETA DEL VALORE DI EURO 160.000,00 (AGEVOLATO PER META)**

Determinazione base imponibile a sensi dell'art. 43, n. 1, lettera b) del T.U.R.

ALFA intero, tassazione ordinaria :	Euro 100.000,00	al 7%	Euro 7.000,00
			-----
		Totale	Euro 7.000,00
BETA 1/2, tassazione ordinaria:	Euro 80.000,00	al 7%	Euro 5.600,00
BETA 1/2, tassazione "prima casa":	Euro 80.000,00	al 3%	Euro 2.400,00
			-----
		Totale	Euro 8.000,00

A) Base imponibile per l'imposta di registro è il valore di Beta

REGISTRO su 1/2:	7%	Euro 5.600,00
REGISTRO su 1/2	3%	Euro 2.400,00
		-----
	Totale	Euro 8.000,00

B) Base imponibile per l'imposta ipotecaria è il valore di Beta

IPOTECARIA (normale) 2%:	Euro 1.600,00
IPOTECARIA: (1^ casa) fissa:	Euro 168,00
	-----
	Totale Euro 1.768,00

C) Basi imponibili per l'imposta catastale sono i valori di Alfa e di Beta

CATASTALE (intero Alfa) 1%:	Euro 1.000,00
CATASTALE (1/2 Beta norm.) 1%:	Euro 800,00
CATASTALE (1/2 Beta 1^ casa) fissa:	Euro 168,00
	-----
	Totale Euro 1.968,00

TOTALE (A+B+C) Euro 11.736,00

## CREDITO DI IMPOSTA

L'importo di Euro 2.400,00 costituisce il credito di imposta per il soggetto che "acquista" BETA, nell'ipotesi in cui l' imposta corrisposta sul precedente acquisto risulti pari o superiore. Se l' importo versato sul precedente acquisto risulta inferiore, il credito compete fino a concorrenza di tale importo.

\*\*\*\*\*

## Note

**Registro.** A sensi dell'**art. 43, n. 1, lettera b) del T.U.R.** la base imponibile per le permuta, salvo il disposto del comma 2 dell'art. 40, è costituita dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggior imposta.

Per le cessioni per le quali ricorrono i presupposti di cui all'**art. 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005, n. 266** e successive modificazioni e integrazioni, la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato con i meccanismi di rivalutazione della rendita catastale.

Tale meccanismo cd "prezzo-valore" si applica, secondo l'AE, anche alla permuta.

"A tal fin, sarà comunque necessario indicare in atto il conguaglio pattuito dalle parti nonché il valore attribuito a ciascuno dei beni permutati"

**(Risoluzione 9 novembre 2007 n. 320/E)**

**Conguaglio.** Nella permuta "la previsione di un conguaglio costituisce elemento secondario e accidentale del contratto". Pertanto il conguaglio stesso è irrilevante ai fini fiscali.

**(CNN Risposta a Quesito n. 64-2006/T)**

**Ipotecaria.** L'imposta proporzionale è commisurata alla base imponibile determinata ai fini dell' imposta di registro.

**(Art. 2, n. 1 del T.U.I.C)**

**Catastale.** Secondo l'AE la permuta dà luogo a due distinte volture catastali, ciascuna soggetta a tassazione a sensi dell'**art. 10 del T.U.I.C.**

**(Circolare 13 febbraio 2007 n. 8/E)**

**Agevolazioni "prima casa".** In presenza delle altre condizioni, l' agevolazione compete anche se l' acquisto avviene mediante permuta. In tal caso l' aliquota ridotta è applicabile fino a concorrenza del valore del bene agevolato.

**(Circolare Ministeriale n. 29 del 2 giugno 1982).**

***Credito d'imposta.*** Il credito compete anche nell'ipotesi in cui, in presenza di tutte le condizioni, il soggetto acquisisca un'altra abitazione mediante permuta o mediante contratto di appalto, atteso che la norma agevolativa prevede che l'acquisto dell'immobile possa avvenire a qualsiasi titolo.

**(Circolare 1° marzo 2001 n. 19/E/)**