



TRATTAMENTO FISCALE DEGLI ATTI IMMOBILIARI

(aggiornato al 1 gennaio 2025)

Operazioni non soggette ad IVA o esenti da IVA				
		<i>i. registro</i>	<i>i. trascrizione</i>	<i>i. catastale</i>
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	abitazioni PRIMA CASA (solo escluse le abitazioni accatastate in categoria A/1, A/8 e A/9) (1)	2%*	€. 50,00	€. 50,00
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	Abitazioni no prima casa e altri fabbricati compresi i fabbricati strumentali per natura (2)	9%*	€. 50,00	€. 50,00
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	Fabbricati strumentali per natura (2) esenti I.V.A.	€. 200,00 (3)	3% (4)	1% (4)
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	terreni edificabili e terreni diversi da quelli agricoli	9%*	€. 50,00	€. 50,00
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	terreni agricoli (senza benefici fiscali)	15%*	€. 50,00	€. 50,00
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	terreni agricoli con benefici fiscali per coltivatore diretto e I.A.P. iscritti alla gestione previdenziale (5) .	€. 200,00	€. 200,00	1%
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	terreni agricoli con benefici fiscali per coltivatore diretto e I.A.P. iscritti alla gestione previdenziale in caso di acquisto da parte di impresa giovanile agricola o di giovane imprenditore agricolo (12) aventi la qualifica di coltivatore direttore o IAP e iscritti alla relativa gestione previdenziale	€. 120,00 (13)	€. 120,00 (13)	0,6% (13)
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	terreni agricoli acquistati da coltivatore diretto e I.A.P. iscritti alla gestione previdenziale che non intendono avvalersi delle agevolazioni ex legge 25/2010 (6)	9%*	€. 50,00	€. 50,00
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	terreni agricoli acquistati da impresa giovanile agricola o da giovane imprenditore agricolo (12) aventi la qualifica di coltivatore direttore o IAP e iscritti alla relativa gestione previdenziale, che non si avvalgano delle agevolazioni ex legge 25/2010	5,4 % (13)	€. 30,00 (13)	€. 30,00 (13)



Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	fondi rustici siti in territori montani trasferiti a coltivatore diretto e I.A.P. iscritti alla gestione previdenziale o a soggetti non iscritti a detta gestione che si impegnano a coltivare o condurre direttamente il fondo per 5 anni (7)	€. 200,00	€. 200,00	Esente
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	fondi rustici siti in territori montani in caso di acquisto da parte di impresa giovanile agricola o di giovane imprenditore agricolo (12) aventi la qualifica di coltivatore direttore o IAP e iscritti alla relativa gestione previdenziale (a decorrere dal 1 gennaio 2024)	€. 120,00 (13)	€. 120,00 (13)	Esente
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	immobili ceduti a soggetti che svolgono attività di impresa da società veicolo di appoggio (ex art. 7.1, c. 4, legge 130/1999) e dalle stesse acquisiti nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione (8)	€. 200,00	€. 200,00	€. 200,00
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	immobili ceduti a soggetti che non svolgono attività di impresa da società veicolo di appoggio (ex art. 7.1, c. 4, legge 130/1999) e dalle stesse acquisiti nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis art. 1, tariffa, parte prima, allegata al DPR. 131/1986. (9)	€. 200,00	€. 200,00	€. 200,00
divisione	sulla massa (senza conguagli superiori al 5% del valore della quota di diritto)	1%	€. 200,00	€. 200,00
Costituzione di servitù	Se a carico di terreni a prescindere dalla loro destinazione urbanistica (e quindi anche con riguardo a terreni agricoli) (10)	9%	€. 50,00	
Cessione di azienda (o di ramo di azienda) con immobili strumentali non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni	In caso di continuazione dell'attività aziendale e di mantenimento degli assetti occupazionali, agli immobili strumentali, utilizzati per l'esercizio dell'attività aziendale si applicano le imposte di registro, di trascrizione e catastale in misura fissa (art. 1, c. 237, legge 30/12/2021, n. 234) (11)	€. 200,00	€. 200,00	€. 200,00

Note:

* per gli atti soggetti al 2%, al 9% e al 15% l'imposta non può essere inferiore ad €. 1.000,00; detti atti e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di €. 50,00

(1) Per poter usufruire delle agevolazioni **prima casa** debbono ricorrere le seguenti condizioni:



a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza ovvero se diverso in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività; la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune dove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto; il termine concesso per trasferire la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato non è di 18 mesi, come previsto in via ordinaria, bensì di 30 mesi, nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più degli interventi di cui all'art. 119, c. 1, lettere a) b) c) del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77 (ossia ad uno o più dei cosiddetti "interventi trainanti" di efficientamento energetico che fruiscono del Super-Bonus 110%) (art. 33-bis, c. 1, lett c), D.L. 31 maggio 2021 n. 77, convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108. Le agevolazioni sono estese anche all'acquirente (a prescindere dalla cittadinanza) che si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro ed abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno 5 anni, qualora l'immobile acquistato sia ubicato nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento (disposizione in vigore dal 14/06/2023 per effetto delle modifiche apportate al T.U.R. (DPR. 131/1986) dal D.L.

13/06/2023 n. 69;

b) che l'acquirente nell'atto di acquisto dichiari di non essere titolare esclusivo (né in comunione col proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile acquistato;

c) che l'acquirente nell'atto di acquisto dichiari di non essere titolare, neppure per quote (e neppure in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate dall'art. 1 – nota II – bis Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986 ossia con le agevolazioni prima casa.

Grazie alla norma in deroga introdotta con la L. 208/2015 e successivamente modificata dalla L. 207/2024 ci si potrà avvalere delle agevolazioni prima casa anche se al momento dell'acquisto l'acquirente risulta tuttora titolare di un immobile abitativo a suo tempo acquistato con le agevolazione prima casa (in totale deroga al requisito di cui sub c) ed anche se detto immobile (ma solo l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa) si trova nello stesso comune in cui si trova anche l'immobile da acquistare (in "parziale" deroga al requisito di cui sub b); peraltro in questo caso le agevolazioni prima casa vengono concesse "*sub condicione*": infatti entro due anni dalla data del nuovo acquisto il "vecchio" immobile deve essere alienato; in caso contrario si decade dalle agevolazioni provvisoriamente concesse.

Sono escluse le agevolazioni prima casa per le abitazioni catastalmente classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

N.B.: le agevolazioni prima casa si estendono alle pertinenze (anche se acquistate con atto separato) ma **limitatamente** ad una sola unità catastalmente classata come C/6 (autorimessa, posto auto), ad una sola unità catastalmente classata come C/2 (cantina, deposito ecc.) e ad una sola unità catastalmente classata come C/7 (tettoie chiuse o aperte).

(2) sono *fabbricati strumentali per natura* quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, e che rientrano nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10)

(3) se si tratta di cessione di immobile strumentale per natura esente da I.V.A. ex art. 10, c. 1, n. 8ter, D.P.R. 633/1972, l'imposta di registro si applica in misura fissa (€. 200,00) (vedi Circolare Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006 paragrafo 2.1)

(4) Nel caso parte dell'atto (venditore o acquirente) sia un *fondo immobiliare chiuso* l'imposta di trascrizione si applica con l'aliquota ridotta dell'**1,5%** e l'imposta catastale si applica con l'aliquota ridotta **dello 0,5%**

(5) tali agevolazioni spettano sia al coltivatore diretto che all'I.A.P. (imprenditore agricolo professionale) ed alle società agricole di cui all'art. 2 dlgs 99/2004 modificato con dlgs 101/2005 purché il coltivatore, l'I. A.P. o i soggetti persone fisiche qualificanti le società agricole come IAP, siano iscritti alla relativa gestione previdenziale ed assistenziale; dette agevolazioni sono state inoltre estese: (i) ai proprietari di masi chiusi, (ii) al coniuge ed ai parenti in linea retta di soggetti che rivestono la qualifica di coltivatore diretto e/o di IAP purché già proprietari di terreni agricoli e conviventi con gli stessi, (iii) alle persone fisiche di età inferiore a 40 anni che dichiarino di voler conseguire, entro il termine di 24 mesi, l'iscrizione nell'apposita gestione previdenziale e assistenziale prevista per i coltivatori diretti e gli IAP)

(6) Per l'Agenzia delle Entrate (Risposta ad istanza di consulenza giuridica n. 7 del 24 giugno 2020) l'aliquota del 15% per espressa disposizione normativa (art. 1, c. 3, Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR. 131/1986) riguarda i trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli a titolo professionale, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale (o dagli altri soggetti cui sono state estese le agevolazioni per l'agricoltura di cui alla precedente nota 5). Dalla lettura a contrario di detta disposizione se ne ricava che i trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di coltivatori diretti e di imprenditori agricoli a titolo professionale, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, in assenza della richiesta delle agevolazioni di cui all'art. 2, comma 4 bis, decreto-legge 30 dicembre 2009 n. 194, nel testo modificato con la legge di conversione in data 26 febbraio 2010 n. 25 sono soggetti all'imposta di registro del 9%, prevista per "gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere" ai sensi dell'art. 1, comma 1, tariffa parte prima, allegata al DPR. 131/1986.

(7) tali agevolazioni spettano in caso di trasferimento di fondi rustici siti in territori montani a favore di: (i) coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale; (ii) soggetti che, pur non essendo iscritti nella gestione previdenziale ed assistenziale dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali, con apposita dichiarazione contenuta nell'atto di acquisto, si impegnano a coltivare o a condurre direttamente il fondo per un periodo di 5 anni; peraltro detti soggetti decadono dalle agevolazioni se, prima che siano trascorsi 5 anni dalla stipula degli atti di acquisto, alienino volontariamente i terreni ovvero cessano di coltivarli o di condurli direttamente. Per espressa previsione normativa dette agevolazioni si applicano anche alle cooperative agricole che conducono direttamente i terreni (art. 9, c. 2, D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, art. 1, c. 47, legge 11 dicembre 2016 n. 232 e art. 1, c. 111, legge 29 dicembre 2022 n. 197)

(8) Ai sensi dell'art. 7.1, c. 4-quater, della legge 30 aprile 1999 n. 130, come modificata dal D.L. 30 aprile 2019 n. 34 convertito con legge 28 giugno 2019 n. 58, l'agevolazione si applica a condizione che l'acquirente, che deve essere soggetto che svolge attività di impresa, dichiari in atto che intende trasferire gli immobili acquistati con l'agevolazione suddetta entro i 5 anni successivi.



(9) Ai sensi dell'art. 7.1, c. 4-quinquies, della legge 30 aprile 1999 n. 130, come modificata dal D.L. 30 aprile 2019 n. 34 convertito con legge 28 giugno 2019 n. 58, l'agevolazione si applica a condizione che l'acquirente sia soggetto che non svolge attività di impresa e che ricorrano tutte le condizioni previste dal Testo Unico in materia di imposta di registro (DPR. 131/1986) per l'applicazione delle cd. "agevolazioni prima casa" (vedi la precedente nota 1)

(10) L'applicabilità dell'imposta di registro con l'aliquota del 9% anche nel caso di servizi a carico di terreni agricoli è stata riconosciuta dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 4/E del 15 gennaio 2021 (con detta risoluzione l'Agenzia, preso atto dell'indirizzo assunto in materia dalla Cassazione in ripetute pronunce, ha dichiarato superate le indicazioni già contenute nella Risoluzione n. 92 del 22 giugno 2000 riprese nella Circolare n. 18/E del 29 maggio 2013 che invece sancivano l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 15%)

(11) In caso di cessione di un'azienda o di un ramo di azienda comprendenti beni immobili, alla parte di prezzo riferita a detti immobili si applica, secondo la regola generale, trattandosi di operazione fuori campo IVA, l'imposta di registro in misura proporzionale (9% o 15%) e le imposte di trascrizione e catastale in misura fissa (€. 50,00 cadauna). L'art. 1, c. 237, legge 30/12/2021 n. 234 prevede invece l'applicazione delle imposte di registro, di trascrizione e catastale in misura fissa al ricorrere delle seguenti condizioni: (i) deve trattarsi di immobili strumentali per natura (ossia con caratteristiche tali da non consentire utilizzi diversi se con radicali trasformazioni) destinati all'attività aziendale; (ii) il cessionario deve assicurare la continuazione dell'attività aziendale ed il mantenimento degli assetti occupazionali per almeno 5 anni. In caso di cessazione dell'attività o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili aziendali prima del decorso di 5 anni dall'acquisto sono dovute le imposte di registro, si trascrizione e catastale in misura ordinaria. La norma non prevede in questo caso l'applicazione di sanzione né la corresponsione di interessi. Rimangono esclusi dal trattamento agevolato gli acquisti speculativi, volti alla valorizzazione della sola componente immobiliare. L'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 3/E del 4 febbraio 2022 ha limitato l'ambito applicativo dell'agevolazione in oggetto: in particolare in detta Circolare si afferma che l'agevolazione suddetta deve intendersi applicabile limitatamente agli atti di cessione stipulati nell'ambito dei piani volti a salvaguardare il tessuto occupazionale e la continuità aziendale di cui ai commi 224 e ss. dell'articolo 1 della medesima legge 234/2021 e pertanto con riferimento alle sole aziende che:

(i) nell'anno precedente, abbiano impiegato mediamente almeno 250 dipendenti (comma 225);
(ii) intendano procedere alla chiusura di una sede, di uno stabilimento, di una filiale, o di un ufficio o reparto autonomo situato nel territorio nazionale, con cessazione definitiva della relativa attività (comma 224); (iii) prevedano di effettuare un minimo di 50 licenziamenti (comma 224).

(Il comma 224 prevede che il datore di lavoro «che intenda procedere alla chiusura di una sede (...) con cessazione definitiva della relativa attività e con licenziamento di un numero di lavoratori non inferiore a 50, è tenuto a dare comunicazione per iscritto dell'intenzione di procedere alla chiusura (...). Il comma 228 stabilisce che entro 60 giorni dall'anzidetta comunicazione «il datore di lavoro elabora un piano per limitare le ricadute occupazionali ed economiche derivanti dalla chiusura e lo presenta alle rappresentanze sindacali (...) e, contestualmente, alle regioni interessate, al Ministero del lavoro e delle politiche sociali, al Ministero dello sviluppo economico e all'ANPAL». Il piano indica, tra l'altro, le azioni programmate per la salvaguardia dei livelli occupazionali, le prospettive di cessione dell'azienda o di rami d'azienda con finalità di continuazione dell'attività nonché i tempi e le modalità di attuazione delle azioni previste)

Nella Circolare citata si afferma che tale limitazione applicativa, ancorché non espressamente menzionata dalla norma, si evince da una lettura congiunta dei commi da 224 a 238 dell'articolo 1 della legge 234/2021 e da un'interpretazione sistematica degli stessi e se si considera che gli stessi commi 225 e 226, nell'individuare talune caratteristiche delle aziende destinatarie del beneficio in commento, fanno riferimento unitariamente alla disciplina prevista ai commi da 224 a 238.

Sempre la Circolare citata escluse dall'ambito di applicazione dell'anzidetta agevolazione, ai sensi del comma 226, le aziende, datrici di lavoro, che si trovano in condizioni di squilibrio patrimoniale o economico-finanziario tale da renderne probabile la crisi o l'insolvenza, e che possono accedere alla procedura di composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa di cui al decreto-legge 24 agosto 2021, n. 118, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 ottobre 2021, n. 147.

(12) sono definiti «impresa giovanile agricola» o «giovane imprenditore agricolo» le imprese, in qualsiasi forma costituite, che esercitano esclusivamente attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, quando ricorra una delle seguenti condizioni:

a) il titolare sia un imprenditore agricolo di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti; b) nel caso di società di persone e di società cooperative, comprese le cooperative di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, almeno la metà dei soci sia costituita da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti; c) nel caso di società di capitali, almeno la metà del capitale sociale sia sottoscritta da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti e gli organi di amministrazione siano composti, per almeno la metà, dai medesimi soggetti. (art. 2, legge 15/03/2024, n. 36 in vigore dal 10 aprile 2024).

(13) L'art. 7 della legge 15 marzo 2024 n. 36, prevede, a decorrere dal 1° gennaio 2024, per i giovani imprenditori agricoli (vedi sub 12) aventi la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale e iscritti alla relativa gestione previdenziale, che acquistino o permutino terreni agricoli e loro pertinenze, che l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastale sono versate nella misura del 60 % di quelle, ordinarie o ridotte, previste dalla legislazione vigente. La riduzione di imposta benché riferita espressamente agli acquisti "per i giovani imprenditori agricoli aventi la qualifica di coltivatore diretto o IAP riscritta alla relativa gestione previdenziale", deve ritenersi applicabile anche alle "imprese giovanili agricole" ossia: a) alle società di persone ed alle società cooperative, con almeno la metà dei soci costituita da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti aventi la qualifica di coltivatore diretto o IAP iscritti alla relativa gestione previdenziale; b) alle società di capitali con almeno la metà del capitale sociale sottoscritta da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti aventi la qualifica di coltivatore diretto o IAP iscritti alla relativa gestione previdenziale ed i cui organi di amministrazione siano composti, per almeno la metà, dai medesimi soggetti