

Domanda:

con un medesimo atto la società ALFA (non costruttrice) vende alla società BETA un capannone e un terreno edificabile.

Per il capannone esercita opzione IVA e si applica Reverse Charge, mentre il terreno edificabile è naturalmente soggetto ad IVA.

Quindi per il fabbricato l'atto sconterà
imposta I.V.A. (in "REVERSE CHARGE")

imposta di registro: in misura fissa

imposta ipotecaria: aliquota 3%

imposta catastale: aliquota 1%

Relativamente al terreno sicuramente sconterà imposta I.V.A.

Ritengo di non dover applicare un'altra fissa di registro.

Devo aggiungere un'imposta ipotecaria e un'imposta catastale in misura fissa?

Opterei per il no, ma non ne sono certa.

Qualcuno a caso può illuminarmi?

Qualora l'atto contenga un'unica disposizione con una pluralità di oggetti, secondo l'AE, se i beni sono soggetti a IVA, si applica un'unica imposta fissa di registro.

Allo stesso modo, quando non c'erano le rinforzate del 3+1, in tale ipotesi si pagavano una fissa di ipotecaria e una fissa di catastale.

A maggior ragione, in base ai principi generali, le ulteriori fisse ipocatastali non si dovrebbero pagare oggi a fronte di una imposizione proporzionale applicata agli strumentali.

In fondo, oltretutto, l'operazione comporta un'unica trascrizione e un'unica voltura catastale.

Se non ricordo male a Ferrara vogliono anche le ipo-catastali fisse per il terreno.
