

Tassazione atti immobiliari

Tipo di immobile	Venditore	Epoca di costruzione	Opzione per l'Iva	Acquirente	Iva	Norma Iva (dPR 633/1972)	Reverse charge	Imp. di registro
Fabbricato abitativo	soggetto “privato”	qualsiasi	---	soggetto qualsiasi	Fuori campo	---	-	9% (a)
				acquirente prima casa	Fuori campo	---	-	2% (c)
	impresa costruttrice (q)	costruito da meno di 5 anni	---	soggetto qualsiasi	10%	art. 10, n. 8-bis punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
				acquirente prima casa	4%	art. 10, n. 8-bis punto n. 21, Tab. A, P. II	No	200 (d)
		costruito da più di 5 anni	senza opzione	soggetto qualsiasi	Esente	art. 10, n. 8-bis	-	9% (a)
				acquirente prima casa	Esente	art. 10, n. 8-bis	-	2% (c)
			con opzione	acquirente diverso da soggetto Iva	10%	art. 10, n. 8-bis punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
				acquirente soggetto Iva	10%	art. 10, n. 8-bis punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	Si (o)	200 (d)
				acquirente prima casa	4%	art. 10, n. 8-bis punto n. 21, Tab. A, P. II	No	200 (d)
	impresa ristrutturatrice (r)	ristrutturato da meno di 5 anni	---	soggetto qualsiasi	10%	art. 10, n. 8-bis punto n. 127-quinquiesdecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
			---	acquirente prima casa	4%	art. 10, n. 8-bis punto n. 21, Tab. A, P. II	No	200 (d)
		ristrutturato da più di 5 anni	senza opzione	soggetto qualsiasi	Esente	art. 10, n. 8-bis	-	9% (a)
			senza opzione	acquirente prima casa	Esente	art. 10, n. 8-bis	-	2% (c)
			con opzione	acquirente diverso da soggetto Iva	10%	art. 10, n. 8-bis punto n. 127-quinquiesdecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
				acquirente soggetto Iva	10%	art. 10, n. 8-bis punto n. 127-quinquiesdecies, Tab. A, P. III	Si (o)	200 (d)
	impresa non costruttrice e non ristrutturatrice	---	---	soggetto qualsiasi	Esente	art. 10, n. 8-bis	---	9% (a)
		---	---	acquirente prima casa	Esente	art. 10, n. 8-bis	---	2% (c)
	banche e società di leasing (non costruttrici né ristrutturatrici) (v)	---	---	soggetto qualsiasi	Esente	art. 10, n. 8-bis	---	200 (z)
----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----
Alloggio sociale (t)	impresa	qualsiasi	con opzione	acquirente diverso da soggetto Iva	10%	art. 10, n. 8-bis, punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
				acquirente soggetto Iva	10%	art. 10, n. 8-bis punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	Si (o)	200 (d)
				acquirente prima casa	4%	art. 10, n. 8-bis punto n. 21, Tab. A, P. II	No	200 (d)



Tassazione atti immobiliari								
Fabbricato strumentale (s)	soggetto privato	qualsiasi	---	soggetto qualsiasi	Fuori campo	-	---	9% (a)
	impresa costruttrice (q)	costruito da meno di 5 anni	---	soggetto qualsiasi	22% (10% se “edificio Tupini”) (p)	art. 10, n. 8-ter art. 16 punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
			---	fondo immobiliare	22% (10% se “edificio Tupini”) (p)	art. 10, n. 8-ter art. 16 punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
		costruito da più di 5 anni	senza opzione	soggetto qualsiasi	Esente	art. 10, n. 8-ter	---	200 (d)
				fondo immobiliare	Esente	art. 10, n. 8-ter	---	200 (d)
			con opzione	acquirente diverso da soggetto Iva	22% (10% se “edificio Tupini”) (p)	art. 10, n. 8-ter art. 16 punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
				fondo immobiliare	22% (10% se “edificio Tupini”) (p)	art. 10, n. 8-ter art. 16 punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
			con - opzione	soggetto Iva	22% (10% se “edificio Tupini”) (p)	art. 10, n. 8-ter art. 16 punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	Si (o)	200 (d)
				fondo immobiliare	22% (10% se “edificio Tupini”) (p)	art. 10, n. 8-ter art. 16 punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	Si (o)	200 (d)
	impresa ristrutturatrice (r)	ristrutturato da meno di 5 anni	---	soggetto qualsiasi	10%	art. 10, n. 8-ter punto n. 127-quinquiesdecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
		---	---	fondo immobiliare	10%	art. 10, n. 8-ter punto n. 127-quinquiesdecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
		ristrutturato da più di 5 anni	senza opzione	soggetto qualsiasi	Esente	art. 10, n. 8-ter punto n. 127-quinquiesdecies, Tab. A, P. III	---	200 (d)
				fondo immobiliare	Esente	art. 10, n. 8-ter punto n. 127-quinquiesdecies, Tab. A, P. III	---	200 (d)
			con opzione	diverso da soggetto Iva	10%	art. 10, n. 8-ter punto n. 127-quinquiesdecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
				fondo immobiliare	10%	art. 10, n. 8-ter punto n. 127-quinquiesdecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
			con opzione	soggetto Iva	10%	art. 10, n. 8-ter punto n. 127-quinquiesdecies, Tab. A, P. III	Si (o)	200 (d)
				fondo immobiliare	10%	art. 10, n. 8-ter punto n. 127-quinquiesdecies, Tab. A, P. III	Si (o)	200 (d)
	impresa non costruttrice e non ristrutturatrice	---	senza opzione	soggetto qualsiasi	Esente	art. 10, n. 8-ter	---	200 (d)
				fondo immobiliare	Esente	art. 10, n. 8-ter	---	200 (d)
		---	con opzione	acquirente diverso da soggetto Iva	22% (10% se “edificio Tupini”) (p)	art. 10, n. 8-ter art. 16 punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
		---	---	fondo immobiliare	22% (10% se “edificio Tupini”) (p)	art. 10, n. 8-ter art. 16 punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	No	200 (d)
		---	con opzione	soggetto Iva	22% (10% se “edificio Tupini”) (p)	art. 10, n. 8-ter art. 16 punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	Si (o)	200 (d)
		---	---	fondo immobiliare	22% (10% se “edificio Tupini”) (p)	art. 10, n. 8-ter art. 16 punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	Si (o)	200 (d)
	banche e società di leasing (non costruttrici né ristrutturatrici) (v)	---	senza opzione	soggetto qualsiasi	Esente	art. 10, n. 8-ter	---	200 (z)
		---	con opzione	acquirente diverso da soggetto Iva	22% (10% se “edificio Tupini”) (p)	art. 10, n. 8-ter art. 16 punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	No	200 (z)
		---	con opzione	soggetto Iva	22% (10% se “edificio Tupini”) (p)	art. 10, n. 8-ter art. 16 punto n. 127-undecies, Tab. A, P. III	Si (o)	200 (z)
Terreno edificabile	soggetto privato	---	---	soggetto qualsiasi	---	---	---	9% (a)
	impresa	---	---	soggetto qualsiasi	22%	art. 16	No	200 (d)

Tassazione atti immobiliari

Terreno non agricolo e non edificabile	soggetto qualsiasi (tranne banche e società di leasing)	---	---	soggetto qualsiasi	---	---	---	9% (a)
	banche e società di leasing (v)	---	---	soggetto qualsiasi	---	---	---	200 (z)
Terreno agricolo	soggetto qualsiasi (tranne banche e società di leasing)	---	---	imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale	---	---	---	200 (m)
	soggetto qualsiasi (tranne banche e società di leasing)	---	---	qualsiasi soggetto diverso dai precedenti	---	---	---	12% (n)
	banche e società di leasing (v)	---	---	soggetto qualsiasi	---	---	---	200 (z)

NOTE

- (a) Ai sensi dell’articolo 1, primo periodo, TP1.
- (b) Ai sensi dell’articolo 10, comma 3, d. lgs. 14 marzo 2011, n. 23.
- (c) Ai sensi dell’articolo 1, secondo periodo, TP1.
- (d) Ai sensi dell’articolo 40, comma 1, d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e dell’articolo 11, Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. L’importo è stato elevato da euro 168 a euro 200 dall’articolo 26, comma 2, d.l. 12 settembre 2013, n. 104, convertito in legge 8 novembre 2013, n. 128, con effetto dal 1° gennaio 2014 (articolo 26, comma 3, d.l. 12 settembre 2013, n. 104).
- (e) Ai sensi della Nota all’articolo 1 della Tariffa allegata al d. lgs. 31 ottobre 1990, n. 347. L’importo è stato elevato da euro 168 a euro 200 dall’articolo 26, comma 2, d.l. 12 settembre 2013, n. 104, convertito in legge 8 novembre 2013, n. 128, con effetto dal 1° gennaio 2014 (articolo 26, comma 3, d.l. 12 settembre 2013, n. 104).
- (f) Ai sensi dell’articolo 10, comma 2, d. lgs. 31 ottobre 1990, n. 347. L’importo è stato elevato da euro 168 a euro 200 dall’articolo 26, comma 2, d.l. 12 settembre 2013, n. 104, convertito in legge 8 novembre 2013, n. 128, con effetto dal 1° gennaio 2014 (articolo 26, comma 3, d.l. 12 settembre 2013, n. 104).
- (g) Ai sensi dell’articolo 1, comma 1-bis, n. 1), Tariffa Allegato A al d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642.
- (h) Ai sensi dell’articolo 1, punti 1.1 e 1.2, Tabella delle Tasse Ipotecarie allegata al d. lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.
- (i) Ai sensi della Nota all’articolo 1-bis della Tariffa allegata al d. lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.
- (l) Ai sensi dell’articolo 10, comma 1, d. lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.
- (m) Ai sensi dell’articolo 2, comma 4-bis, d.l. 30 dicembre 2009, n. 194, convertito in legge 26 febbraio 2010, n. 25.
- (n) Ai sensi dell’articolo 1, terzo periodo, TP1.
- (o) Ai sensi dell’articolo 17, comma 6, lett. a-bis), d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.
- (p) L’articolo 13, legge 2 luglio 1949, n. 408 (cosiddetta “legge Tupini”, espressione dalla quale il gergo professionale deriva la qualificazione come “fabbricato Tupini” dell’edificio che presenti le caratteristiche di cui alla legge in esame), si riferisce alle «*case di abitazione, anche se comprendono uffici e negozi, che non abbiano il carattere di abitazione di lusso*». Per comprendere il significato di questa norma, occorre leggerla in connessione con i seguenti altri provvedimenti:
- l’articolo 1, legge 6 ottobre 1962, n. 1493, il quale sancì che «*le agevolazioni fiscali previste per le case di abitazione non di lusso dalle leggi 2 luglio 1949, n. 408, 16 aprile 1954, n. 112, 27 gennaio 1955, n. 22, 15 marzo 1956, n. 166, 27 dicembre 1956, n. 1416, e 10 dicembre 1957, n. 1218, sono applicabili anche ai locali destinati ad uffici e negozi, quando, a questi ultimi, sia destinata una superficie non eccedente il quarto di quella totale nei piani sopra terra*»; nonché:
 - l’articolo unico, legge 2 dicembre 1967, n. 1212, il quale dispose che «*l’articolo 1 della legge 6 ottobre 1962, n. 1493, deve intendersi nel senso che le agevolazioni fiscali menzionate nell’articolo stesso sono applicabili anche ai locali destinati ad uffici e negozi, quando ai negozi sia destinata una superficie non eccedente il quarto di quella totale nei piani sopra terra*».
- Per la concessione delle suddette agevolazioni è pertanto necessario e sufficiente che ricorrano, congiuntamente, le seguenti condizioni:
- a) che almeno il 50 per cento più uno della superficie totale dei piani sopra terra sia destinata ad abitazioni;
- b) che non più del 25 per cento della superficie totale dei piani sopra terra sia destinato a negozi».
- (q) Per “impresa costruttrice” si intende qualsiasi soggetto Iva che costruisce; se si tratta di società, indipendentemente dal suo oggetto sociale.
- (r) Per “impresa ristrutturatrice” si intende qualsiasi soggetto Iva che svolge interventi di cui all’art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, vale a dire interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.
- (s) Per “fabbricati strumentali” si intendono quelli accatastati nella categoria catastale A/10 e nei gruppi catastali B, C, D ed E.
- (t) La definizione di “alloggio sociale” è contenuta nel d.m. 22 aprile 2008.
- (u) La riduzione a metà dell’aliquota dell’imposta ipotecaria e catastale è disposta dall’art. 35, comma 10-ter, d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006, n. 248
- (v) Si deve trattare di cessioni effettuate per riscatto di contratti di leasing o di cessioni di immobili già oggetto di contratti di leasing risolti per inadempimento dell’utilizzatore: art. 35, comma 10-ter.1, d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006, n. 248.
- (z) Ai sensi dell’ art. 35, comma 10-ter.1, d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006, n. 248.