

TRATTAMENTO FISCALE DEGLI ATTI IMMOBILIARI

(aggiornato al 1 gennaio 2018)

Operazioni non soggette ad IVA o esenti da IVA				
		<i>i. registro</i>	<i>i. trascrizione</i>	<i>i. catastale</i>
compravendita	abitazioni PRIMA CASA (solo escluse le abitazioni accatastate in categoria A/1, A/8 e A/9) (1) (6)	2%*	€. 50,00	€. 50,00
compravendita	Abitazioni no prima casa e altri fabbricati compresi i fabbricati strumentali per natura (2)	9%*	€. 50,00	€. 50,00
compravendita	Fabbricati strumentali per natura (2) esenti I.V.A.	€. 200,00 (3)	3% (4)	1% (4)
compravendita	terreni edificabili e terreni diversi da quelli agricoli	9%*	€. 50,00	€. 50,00
compravendita	terreni agricoli (senza benefici fiscali)	15%*	€. 50,00	€. 50,00
compravendita	terreni agricoli con benefici fiscali per coltivatore diretto e I.A.P. iscritti alla gestione previdenziale (5).	€. 200,00	€. 200,00	1%
compravendita	fondi rustici siti in territori montani trasferiti a scopo di arrotondamento o accorpamento di proprietà diretto-coltivatrici singole o associate (7)	€. 200,00	€. 200,00	Esente
divisione	sulla massa (senza conguagli superiori al 5% del valore della quota di diritto)	1%	€. 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 (le agevolazioni sono estese anche ai cittadini italiani che risiedono all'estero e che acquistano l'immobile come prima casa sul territorio italiano nonché ai cittadini italiani che lavorano all'estero per immobili siti nel luogo ove ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono); 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;

b) che l'acquirente nell'atto di acquisto dichiara 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 dichiara 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 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 agevolazioni 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 condizione": infatti entro un anno 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 purchè 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;

(6) Per i trasferimenti effettuati nel periodo **dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2020**, nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, ed aventi per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite **in locazione finanziaria** da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni per fruire delle agevolazioni prima casa e di cui alla precedente nota (1) si applica l'imposta di registro nella misura **dell'1,5%**; in questi casi la verifica della sussistenza delle condizioni per fruire delle agevolazioni prima casa va fatta con riguardo all'utilizzatore e le dichiarazioni prescritte dalla legge vanno fatte da quest'ultimo nel contratto di leasing (*leasing immobiliare abitativo*).

(7) tali agevolazioni spettano sia al coltivatore diretto che all'I.A.P (imprenditore agricolo professionale) (sia persona fisica che società) ed alle cooperative agricole (che coltivano direttamente i terreni) in caso di trasferimento di fondi rustici siti in territori montani e finalizzati all'arrotondamento o accorpamento di proprietà diretto-coltivatrici (art. 9, c. 2, D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e art. 1, c. 47, legge 11 dicembre 2016 n. 232)

Operazioni poste in essere da soggetti I.V.A.

Tipo di immobile	venditore	acquirente	Regime IVA	Opzione IVA	Reverse Charge	Tassazione atto
Fabbricato ABITATIVO venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Privato e/o soggetto IVA	IVA obbligatoria	irrilevante	NO	Registro: € 200,00 Trascrizione: € 200,00 Catastale: € 200,00
Fabbricato ABITATIVO venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	privato	ESENTE IVA	Non ammessa	NO	Registro: 9% o 2% se 1 CASA Trascrizione: € 50,00 Catastale: € 50,00

Fabbricato ABITATIVO venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Soggetto IVA	ESENTE IVA	Non ammessa	NO	Registro: 9% Trascrizione: €. 50,00 Catastale: €. 50,00
Fabbricato ABITATIVO venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	privato	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	NO	Esente IVA: Registro: 9% ovvero 2% se 1 CASA Trascrizione: €. 50,00 Catastale: €. 50,00 OPZIONE IVA: registro, trascrizione e catastale: €. 200,00 cadauna
Fabbricato ABITATIVO venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Soggetto IVA	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	SI	Esente IVA: Registro: 9% Trascrizione: €. 50,00 Catastale: €. 50,00 OPZIONE IVA: registro, trascrizione e catastale: €. 200,00 cadauna
Fabbricato ABITATIVO venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	privato	ESENTE IVA	Non ammessa	NO	Registro: 9% o 2% se 1 CASA Trascrizione: €. 50,00 Catastale: €. 50,00
Fabbricato ABITATIVO venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Soggetto IVA	ESENTE IVA	Non ammessa	NO	Registro: 9% Trascrizione: €. 50,00 Catastale: €. 50,00
Fabbricato abitativo destinato ad alloggio sociale come definito dal decreto Min. Infrastrutture 22 aprile 2008	Qualsiasi impresa (costruttrice o non)	privato	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	NO	Esente IVA: Registro: 9% ovvero 2% se 1 CASA Trascrizione: €. 50,00 Catastale: €. 50,00 OPZIONE IVA: registro, trascrizione e catastale: €. 200,00 cadauna
Fabbricato STRUMENTALE venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Privato e/o soggetto	IVA obbligat	irrilevante	NO	Registro: €. 200,00 Trascrizione: 3% Catastale: 1%

edilizio		IVA	oria			
Fabbricato STRUMENTALE venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	privato	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMME SSA	NO	Sia ESENTE che in caso di OPZIONE IVA: Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%
Fabbricato STRUMENTALE venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Soggetto IVA	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMME SSA	SI	Sia ESENTE che in caso di OPZIONE IVA: Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%
Fabbricato STRUMENTALE venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Qualsiasi impresa (costruttrice o non)	privato	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMME SSA	NO	Sia ESENTE che in caso di OPZIONE IVA: Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%
Fabbricato STRUMENTALE venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Qualsiasi impresa (costruttrice o non)	Soggetto IVA	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMME SSA	SI	Sia ESENTE che in caso di OPZIONE IVA: Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%
Fabbricato AL GREZZO (sia ad uso abitativo che strumentale)	Qualsiasi impresa (costruttrice o non)	Privato e/o soggetto IVA	IVA obbligat oria	irrileva nte	NO	Registro: €. 200,00 Trascrizione: €. 200,00 Catastale: €. 200,00 (sia abitativo che strumentale)
AREE EDIFICABILI (per le quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria)	Soggetto IVA	Privato e/o soggetto IVA	IVA obbligat oria	irrileva nte	NO	Registro: €. 200,00 Trascrizione: €. 200,00 Catastale: €. 200,00
AREE per le quali gli strumenti urbanistici NON prevedono la destinazione edificatoria	Soggetto IVA	Privato e/o soggetto IVA	Non soggetto ad IVA	NO	NO	Se agricolo: Registro: 15% - Trascrizione: €. 50,00 - Catastale: €. 50,00(salve agevolazioni IAP o coltivatore diretto) NO agricolo: Registro: 9% - Trascrizione: €.

						50,00 - Catastale: €. 50,00
--	--	--	--	--	--	--------------------------------

Note:

L'I.V.A., salvo che nel caso in cui trovi applicazione il "Reverse-Charge", va corrisposta all'impresa cedente (sarà **del 4%** per l'acquisto prima casa di abitazione, **del 10%** per l'acquisto di abitazioni di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9 per le quali non ci si avvalga delle agevolazioni prima casa (Circolare A.E. n. 31/E del 30.12.2014), del **10%** per unità non abitative in fabbricati con i requisiti della cd. "legge Tupini" (più del 50% a destinazione abitativa meno del 25% a negozi) e del **22%** per tutti gli altri beni: edifici, comprese abitazioni appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e terreni edificabili)

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 (le agevolazioni sono estese anche ai cittadini italiani che risiedono all'estero e che acquistano l'immobile come prima casa sul territorio italiano nonché ai cittadini italiani che lavorano all'estero per immobili siti nel luogo ove ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono); 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;

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 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 un anno 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).

Donazioni, trasferimenti a titolo gratuito ed atti costitutivi di vincoli di destinazione				
		Imposta donazione	Imposta di trascrizione	Imposta catastale
<i>beneficiari:</i>	prima casa	Franchigia per ogni beneficiario €. 1.000.000,00 Oltre la franchigia: 4%	€. 200,00	€. 200,00
	altri immobili	Franchigia per ogni beneficiario €.	2%	1%
coniuge				

parenti in linea retta		1.000.000,00 Oltre la franchigia: 4%		
	altri beni	Franchigia per ogni beneficiario €. 1.000.000,00 Oltre la franchigia: 4%	-	-
<i>beneficiari:</i>				
fratelli e sorelle		Imposta donazione	Imposta di trascrizione	Imposta catastale
	prima casa	Franchigia per ogni beneficiario €. 100.000,00 Oltre la franchigia: 6%	€. 200,00	€. 200,00
	altri immobili	Franchigia per ogni beneficiario €. 100.000,00 Oltre la franchigia: 6%	2%	1%
	altri beni	Franchigia per ogni beneficiario €. 100.000,00 Oltre la franchigia: 6%		
<i>beneficiari:</i>				
parenti sino al 4° grado <i>(diversi da fratelli e sorelle)</i>		Imposta donazione	Imposta di trascrizione	Imposta catastale
	prima casa	6%	€. 200,00	€. 200,00
affini in linea retta	altri immobili	6%	2%	1%
	altri beni	6%	-	-
affini in linea collaterale sino al 3° grado				

		<i>Imposta donazione</i>	<i>Imposta di trascrizione</i>	<i>Imposta catastale</i>
<i>beneficiari:</i>	prima casa	8%	€. 200,00	€. 200,00
altri soggetti	altri immobili	8%	2%	1%
	altri beni	8%	-	-
		<i>Imposta donazione</i>	<i>Imposta di trascrizione</i>	<i>Imposta catastale</i>
<i>beneficiari:</i>	prima casa	Franchigia per ogni beneficiario €. 1.500.000,00 Oltre la franchigia: - se coniuge o parente in linea retta: 4% - se parente sino al 4° grado, affine in linea retta, o affine in linea collaterale entro il 3° grado: 6% - negli altri casi: 8%	€. 200,00	€. 200,00
soggetti portatori di handicap (riconosciuto grave a sensi legge 5.2.1992 n. 104)	altri immobili		2%	1%
	altri beni		-	-

NOTA: dal 1 gennaio 2014 l'imposta fissa è pari ad **€. 200,00** (art. 26 D.L. 12.9.2013 n. 104 convertito con legge 8.11.2013 n. 128)