

TRATTAMENTO FISCALE DEGLI ATTI IMMOBILIARI

(aggiornato al 1 gennaio 2015)

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)	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)	12%*	€. 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%
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 12% 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** l'acquirente deve dichiarare in atto:

- di avere la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato, ovvero di voler stabilire la propria residenza in detto Comune entro diciotto mesi dalla data dell'atto di acquisto, ovvero di svolgere la propria attività in detto Comune (le agevolazioni sono estese anche a cittadini italiani che risiedono all'estero che acquistano l'immobile come prima casa sul territorio italiano o di cittadini italiani che lavorano all'estero per immobili siti nel luogo ove ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono)
- 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

- 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.

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) e ad una sola unità catastalmente classata come C/2 (cantina, deposito ecc.)

(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 gli acquirenti siano *fondi immobiliari chiusi* 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;

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 edilizio	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Privato e/o soggetto IVA	IVA obbligatoria	irrilevante	NO	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	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 obbligatoria	irrilevante	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 obbligatoria	irrilevante	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: 12% - 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/7 e A/9, e terreni edificabili)

Per poter usufruire delle agevolazioni **prima casa** l'acquirente deve dichiarare in atto:

- di avere la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato, ovvero di voler stabilire la propria residenza in detto Comune entro diciotto mesi dalla data dell'atto di acquisto, ovvero di svolgere la propria attività in detto Comune (le agevolazioni sono estese anche a cittadini italiani che risiedono all'estero che acquistano l'immobile come prima casa sul territorio italiano o di cittadini italiani che lavorano all'estero per immobili siti nel luogo ove ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono)
- 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
- 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.

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) e ad una sola unità catastalmente classata come C/2 (cantina, deposito ecc.)

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

	altri beni	Franchigia per ogni beneficiario €. 1.000.000,00 Oltre la franchigia: 4%	-	-
beneficiari:				
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%		
beneficiari:				
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	altri beni	6%	-	-

		<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)