

QUADRO SINOTTICO DELLA TASSAZIONE DEGLI ATTI DI DISPOSIZIONE
DI DIRITTI REALI IMMOBILIARI A TITOLO ONEROSO

BENI IMMOBILI
A DESTINAZIONE ABITATIVA

1) CESSIONE DA PRIVATO DI BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA

SE PRIMA CASA (SENZA O CON RELATIVE PERTINENZE in ragione di una pertinenza per ciascuna categoria catastale C/2 e C/6-C/7) O SOLE PERTINENZE ACQUISTATE CON SUCCESSIVO ATTO (nel quale il bene non abitativo [C/2 o C/6-C/7] acquistato viene legato da vincolo pertinenziale alla prima casa precedentemente acquistata con le agevolazioni, ma in tal caso sempre in ragione di una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale = regime pertinenziale ai fini dell'agevolazione PRIMA CASA):

REGISTRO: 3%
IPOTECARIA: FISSA
CATATALE: FISSA

SE ALTRE CASE:

REGISTRO: 7%
IPOTECARIA: 2%
CATATALE: 1%

[Se la compravendita avviene a favore di privato che dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione, anche se il cedente non è persona fisica ma purché l'atto non rientri nel regime "I.V.A. imponibile" (cioè non abbia per oggetto fabbricati a destinazione abitativa venduti dall'impresa costruttrice o restauratrice entro il termine di 5 anni dalla ultimazione dei lavori), potrà applicarsi il comma 497 della Finanziaria 2006, richiedendo l'applicazione delle aliquote sulla base imponibile costituita dal cd. "valore catastale" a condizione che si dichiara il prezzo effettivo della compravendita sul quale rapportare l'onorario notarile, ridotto del 30%].

2) CESSIONE DA IMPRESA A PRIVATO O AD ALTRE IMPRESE DI BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA E LORO PERTINENZE:

a) SE LA VENDITA E' EFFETTUATA DA IMPRESA COSTRUTTRICE (O DA IMPRESA CHE HA REALIZZATO LAVORI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE) ENTRO 5 ANNI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI:

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. (vedi sopra 1^ ECCEZIONE)

TASSAZIONE:

I.V.A.: 20% (se abitazione di lusso); 4% (se prima casa); 10% (altri casi);

REGISTRO: FISSA

IPOTECARIA: FISSA

CATASTALE: FISSA

b) SE LA VENDITA E' EFFETTUATA DA IMPRESA COSTRUTTRICE (O DA IMPRESA CHE HA REALIZZATO LAVORI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE) DOPO DECORSI 5 ANNI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI OPPURE SE LA VENDITA E' EFFETTUATA DA IMPRESA DIVERSA DA QUELLA CHE HA COSTRUITO O RISTRUTTURATO:

ATTO ESENTE I.V.A.

TASSAZIONE:

- SE PRIMA CASA:

REGISTRO: 3%

IPOTECARIE: FISSA

CATASTALI: FISSA

- SE ALTRE CASE:

REGISTRO: 7%

IPOTECARIE: 2%

CATASTALI 1%

[1): Se la compravendita avviene a favore di privato che dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione, nonostante il cedente non sia persona fisica ma purché l'atto non rientri nel regime "I.V.A. imponibile", potrà applicarsi il comma 497 della Finanziaria 2006, richiedendo l'applicazione delle aliquote sulla base imponibile costituita dal cd. "valore catastale" a condizione che si dichiara il prezzo effettivo della compravendita sul quale rapportare l'onorario notarile, ridotto del 30% (comma 309 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 - FINANZIARIA 2007);

2): vedi però sopra 2^ ECCEZIONE]

3) CESSIONE DA IMPRESA DI BENI IMMOBILI (DIVERSI DA QUELLI STRUMENTALI PER NATURA) E LORO PERTINENZE AD ALTRA IMPRESA CHE DICHIARI IN ATTO DI VOLER RIVENDERE GLI IMMOBILI ACQUISTATI ENTRO TRE ANNI DALL'ACQUISTO (A CONDIZIONE CHE L'IMPRESA ACQUIRENTE SIA IMPRESA CHE CONCRETAMENTE - OLTRECHE' PER PREVISIONE STATUTARIA - SVOLGA, QUALE ATTIVITA' SUA PROPRIA, QUELLA DELLA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI PRECEDENTEMENTE ACQUISTATI O REALIZZATI DALLA STESSA):

REGISTRO: 1%

IPOTECARIE: FISSA

CATASTALI: FISSA

[Deve trattarsi di cessione I.V.A. ESENTE ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, cioè di immobili NON STRUMENTALI venduti da imprese diverse da quelle che li hanno costruiti o ristrutturati o venduti da tali imprese, ma dopo decorsi 5 anni dalla ultimazione delle opere]

BENI IMMOBILI DIVERSI DA QUELLI A DESTINAZIONE ABITATIVA

1) CESSIONE DA PRIVATO DI BENI **IMMOBILI STRUMENTALI O DIVERSI DA QUELLI A DESTINAZIONE ABITATIVA** (non costituenti pertinenze di prime case di abitazione)

REGISTRO: 7%
IPOTECARIE: 2%
CATASTALI: 1%

[l'applicazione del regime tributario del 3% di imposta ipotecaria e dell'1% di imposta catastale per gli immobili strumentali è riservato unicamente alle vendite effettuate da parte di soggetti passivi I.V.A.]

2) CESSIONE DA IMPRESA DI **BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA**

a) SE LA VENDITA E' EFFETTUATA DA IMPRESA COSTRUTTRICE (O DA IMPRESA CHE HA REALIZZATO LAVORI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE) ENTRO 4 ANNI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI (chiunque sia l'acquirente):

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. (vedi sopra 3^ ECCEZIONE)

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 20% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione);

REGISTRO: FISSA
IPOTECARIA: 3%
CATASTALE: 1%

b) SE LA VENDITA E' EFFETTUATA DA IMPRESA COSTRUTTRICE (O DA IMPRESA CHE HA REALIZZATO LAVORI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE) DOPO DECORSI 4 ANNI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI OPPURE SE LA VENDITA E' EFFETTUATA DA UNA IMPRESA DIVERSA DA QUELLA CHE LI HA COSTRUITI O RISTRUTTURATI:

occorre valutare chi è l'acquirente:

b/I) ACQUIRENTE PRIVATO O SOGGETTO I.V.A. CHE NON PUO' DETRARRE L'I.V.A. OLTRE LA SOGLIA DEL 25%:

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. (vedi sopra 3^ ECCEZIONE):

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 20% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione);

REGISTRO: FISSA

IPOTECARIA: 3%

CATASTALE: 1%

[In questo caso, a partire dalla data del 1° marzo 2008, per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dall'art. 1, comma 156 della legge 24 dicembre 2007 n. 244, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

b/II) ACQUIRENTE E' IMPRESA CHE PUO' DETRARRE L'I.V.A. OLTRE LA SOGLIA DEL 25%:

a)* - SE IL CEDENTE ABBIA SCELTO IN ATTO L'OPZIONE PER L'APPLICAZIONE DELL'I.V.A.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. (vedi sopra 4^ ECCEZIONE);

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 20% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione);

REGISTRO: FISSA

IPOTECARIA: 3%

CATASTALE: 1%

[In questo caso, a partire dalla data del 1° ottobre 2007, per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

b)** - SE IL CEDENTE NON HA EFFETTUATO ALCUNA DICHIARAZIONE IN ATTO AI FINI DELL'EVENTUALE OPZIONE I.V.A.: ATTO SOGGETTO AD I.V.A., ma:

REGIME I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: FISSA

IPOTECARIE: 3%

CATASTALI: 1%

[per come sopra detto, per gli atti aventi ad oggetto BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA, l'imposta di registro è sempre fissa, sia che l'atto è ESENTE I.V.A., sia che l'atto è I.V.A. imponibile, e ciò per l'applicazione del principio dell'alternatività: cfr. Circ. Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, ma l'imposta ipotecaria, se dovuta in misura proporzionale, è sempre del 3%, oltre la imposta ipotecaria dell'1% essendo, parte venditrice, un soggetto passivo I.V.A.]

CONFERIMENTI DI AZIENDA IN SOCIETA'

Nel caso di conferimenti di azienda, nella quale siano ricompresi beni immobili, in società, il conferimento ha per oggetto il compendio aziendale di cui gli immobili costituiscono beni strumentali. Sulla disposizione di diritti reali relativamente agli immobili non si applicheranno imposte proporzionali, come nel caso in cui il conferimento avesse per oggetto proprio gli immobili (e non l'azienda di cui essi fanno parte), ma imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali.

TASSAZIONE DEL CONFERIMENTO AZIENDALE RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA: ex art. 4, lett. a) n. 3
Tariffa Parte Prima annessa al D.P.R. 131/1986
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA: ex art. 4 Tariffa annessa al
D.P.R. 347/1990
IMPOSTA CATASTALE: FISSA: ex art. 10, comma 2, D.P.R.
347/1990

* * *

TERRENI

LE AGEVOLAZIONI PER I TERRENI:

A) I PIANI PARTICOLAREGGIATI

L'art. 1, commi 26-27 e 28 della legge 24 dicembre 2007 n. 244 (Finanziaria per il 2008) riscrive ex novo le norme deputate all'agevolazione relative agli immobili ricadenti nei cd. PIANI PARTICOLAREGGIATI che saranno oggetto di intervento edificatorio di costruzione o di ristrutturazione (nel caso di vecchi fabbricati oggetto di acquisto e di successiva ristrutturazione).

L'agevolazione consiste nella corresponsione dell'imposta di registro con aliquota all'1%, dell'imposta ipotecaria (aumentata di un punto percentuale) pari al 3% e dell'imposta catastale dovuta in misura dell'1% (secondo alcuni per quest'ultima dovrebbe rivivere la disposizione di cui all'art. 33 comma 3 della legge 23 dicembre 2000 n. 388, abrogata dall'art. 36 del D.L. 223/06, a sua volta abrogato dal comma 27 dell'art. 1 della L. Finanziaria per il 2008, e quindi l'imposta catastale dovrebbe essere corrisposta in misura fissa).

Le condizioni per l'agevolazione consistono:

- a) nella ubicazione del bene immobile in zona ricompresa in piano urbanistico particolareggiato diretto all'attuazione di programmi di edilizia residenziale;
- b) nel completamento dell'intervento edificatorio (di costruzione o di ristrutturazione) entro cinque anni dall'acquisto.

Quanto al punto sub "a)", l'immobile deve trovarsi nell'ambito di una zona ricadente in piano particolareggiato d'iniziativa pubblica (piano attuativo, piani operativi, piani di recupero, etc.) o privata (piani di lottizzazione), anche non ancora definitivamente approvato (quindi non occorre che la convenzione di lottizzazione sia stata perfezionata), teso a dare esecuzione a programmi di edilizia residenziale (dall'agevolazione restano pertanto esclusi gli immobili ricadenti in piani di insediamento produttivo. SI VEDA AL RIGUARDO L'ALLEGATO 3) DE "IL SOLE 24 ORE").

Non si richiede più, in particolare, che si tratti di programmi di edilizia convenzionata pubblica o privata e quindi che vi sia stato un preventivo convenzionamento tra il Comune ed il privato esecutore dell'opera in relazione a prezzi di cessione e a canoni di locazione.

Quanto al punto sub "b)", l'intervento al quale è correlato l'acquisto deve essere completato entro cinque anni dal rogito di acquisto. Pertanto non è più sufficiente, come per il passato, che vi sia una semplice "utilizzazione edificatoria" di ciò che è stato acquistato (il che consentiva, prima della novella, di considerare sufficiente il completamento del rustico, occorrendo oggi, invece, l'effettiva fine lavori, da comprovarsi con l'apposita comunicazione in Comune).

Un'ultima annotazione concerne l'imposta ipotecaria che è

comunque elevata al 3% per tutti gli acquisti di immobili ricadenti in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominati, indipendentemente dalla richiesta di agevolazione e quindi indipendentemente dal completamento dell'opera edilizia entro cinque anni.

B) I PIANI DI RECUPERO

Distinta agevolazione, che già peraltro conoscevamo anche prima del "Decreto Bersani", è quella relativa ad acquisti di manufatti esistenti di vecchia costruzione (laddove l'intervento deve consistere nella demolizione pressochè totale e successiva ricostruzione dell'esistente) e, secondo alcuni anche di aree (contra Cons. di Stato 27 febbraio 1996 n. 181) ricadenti in zone di piani di recupero. In tal caso l'art. 5 della legge 22 aprile 1982 n. 168 consente l'applicazione, nei confronti del soggetto che attua il recupero, delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

C) I PIANI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Infine continua ad applicarsi l'agevolazione prevista dall'art. 32 del D.P.R. 601/73 in materia di atti di trasferimento della proprietà di aree comprese in quelli che venivano un tempo definiti "piani di edilizia economica e popolare" e di trasferimento della proprietà di aree ricomprese nei piani da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della l. 865/71: applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

Analogo trattamento avranno, ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10, le cessioni gratuite di aree ai Comuni in attuazione di una convenzione di lottizzazione e agli atti di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti quando la lottizzazione è di iniziativa pubblica.

D) RISCATTO - DA POTERE DEL COMUNE - DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

L'acquisto della piena proprietà dell'area da parte del titolare di appartamento costruito in diritto di superficie (ex lege 23.12.1998 n. 448, art. 31, commi 45-50) costituisce, di norma, quello che viene definito come "RICONVENZIONAMENTO" in dipendenza del quale il soggetto al quale sia stato assegnato e che sia titolare di un immobile in diritto di superficie, riscatta dal Comune la piena proprietà dell'immobile.

TASSAZIONE ATTO DI CONVENZIONE:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA

IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE

IMPOSTA CATASTALE: ESENTE

QUADRO SINOTTICO TERRENI

1) CESSIONE DI TERRENI EDIFICABILI (O COMUNQUE DIVERSI DA TERRENI AGRICOLI) DA PARTE DI PRIVATI (NON IMPORTA SE A FAVORE DI PRIVATI O DI IMPRESE)

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 8%

IPOTECARIE: 2%

CATASTALI: 1%

2) CESSIONE DI TERRENI EDIFICABILI DA PARTE DI IMPRESE (NON IMPORTA SE ACQUIRENTE E' UN PRIVATO O ALTRA IMPRESA):

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. (vedi sopra 5^ ECCEZIONE)

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 20%

REGISTRO: FISSA

IPOTECARIA: FISSA

CATASTALE: FISSA

3) CESSIONE DI TERRENI NON EDIFICABILI (DIVERSI DAI TERRENI AGRICOLI) DA PARTE DI IMPRESE (NON IMPORTA SE A FAVORE DI PRIVATI O DI IMPRESE)

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 8%

IPOTECARIE: 2%

CATASTALI: 1%

4) CESSIONI DI TERRENI EDIFICABILI RICADENTI IN ZONE RICOMPRESSE IN PIANI PARTICOLAREGGIATI COMUNQUE DENOMINATI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 1%

IPOTECARIE: 3%

CATASTALI: 1%

A CONDIZIONE CHE:

L'acquirente si impegna al completamento dell'intervento edilizio, in relazione a quanto acquistato, entro 5 anni dall'acquisto.

[deve trattarsi di beni immobili ricadenti in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, destinati alla programmazione di edilizia residenziale pubblica o privata, comunque denominati, indipendentemente dalla approvazione degli stessi e quindi da qualsiasi convenzionamento;

l'imposta ipotecaria nella misura maggiorata del 3% è dovuta anche quando non sia stata richiesta l'agevolazione ai fini dell'imposta di registro e quindi è sufficiente che un'area ricada in un piano particolareggiato perché l'imposta ipotecaria la si debba nella misura maggiorata anzidetta;

l'agevolazione va richiesta in atto con correlativo impegno dell'acquirente al completamento dell'intervento entro cinque anni.]

5) CESSIONI DI TERRENI EDIFICABILI RICADENTI IN ZONE RICOMPRESE IN PIANI DI RECUPERO

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: FISSA
IPOTECARIE: FISSA
CATASTALI: FISSA

MA A CONDIZIONE CHE:

L'acquirente si impegni alla utilizzazione edificatoria di quanto acquistato entro 5 anni dall'acquisto.

6) CESSIONE DI TERRENI AGRICOLI DA PARTE DI PRIVATI O DI IMPRESE (NON IMPORTA SE A FAVORE DI PRIVATI O DI IMPRESE)

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 15%
IPOTECARIE: 2%
CATASTALI: 1%

7) TERRENI AGRICOLI VENDUTI A FAVORE DI IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE NON ISCRITTO NELLA RELATIVA GESTIONE PREVIDENZIALE O ASSISTENZIALE

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 8%
IPOTECARIE: 2%
CATASTALI: 1%

8) TERRENI AGRICOLI VENDUTI A COLTIVATORE DIRETTO ISCRITTO NELLA RELATIVA GESTIONE PREVIDENZIALE ED ASSISTENZIALE (O VENDUTI A IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE ISCRITTO NELLA

RELATIVA GESTIONE PREVIDENZIALE O ASSISTENZIALE O A FAVORE DI SOCIETA' AGRICOLE QUALIFICATE IMPRENDITORI AGRICOLI PRINCIPALI)

TASSAZIONE ATTO:

(ex lege 26 febbraio 2010 n. 25 e 13 dicembre 2010 n. 220)

REGISTRO: FISSA
IPOTECARIA: FISSA
CATASTALE: 1%
BOLLO: ESENTE

[L'agevolazione per la P.P.C. è divenuta, a seguito della legge 13 dicembre 2010 n. 220 disciplina fiscale a regime; sono da considerarsi società agricole qualificabili imprenditori agricoli principali, le società di persone a condizione che i Patti sociali delle stesse prevedano, quale oggetto sociale, l'esercizio esclusivo delle attività agricole e che almeno un socio abbia la qualifica di imprenditore agricolo professionale; il terreno acquistato non potrà essere alienato, pena la decadenza dalle agevolazioni godute, per cinque anni successivi all'atto di acquisto; analoga decadenza si applica qualora l'acquirente cessi di essere coltivatore diretto o cessi di essere IAP.]

9) TERRENI AGRICOLI VENDUTI A FAVORE DI GIOVANE IMPRENDITORE AGRICOLO

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 6%
IPOTECARIA: 2%
CATASTALE: 1%

10) TERRENI E BENI IMMOBILI IN GENERE VINCOLATI PAESAGGISTICAMENTE O CULTURALMENTE

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 3%
IPOTECARIE: 2%
CATASTALI: 1%
(Vedi Ris. Agenzia delle Entrate n. 60/E del 25 marzo 2007)

* * *

ATTIVITA' NEGOZIALI INERENTI BENI IMMOBILI E COINVOLGENTI
SOCIETA' DI LEASING

Per effetto delle disposizioni di cui ai commi 15 e 16 dell'art. 1 della legge 13 dicembre 2010 n. 220 (Finanziaria per il 2011):

a) l'utilizzatore dell'immobile concesso in leasing è solidalmente responsabile per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute dalla società di leasing al momento dell'acquisto effettuato in funzione della concessione in leasing dell'immobile acquistato;

b) le imposte ipotecarie e catastali dovute in sede di acquisto da parte della società di leasing di immobili strumentali da concedersi in leasing, non sono più dimezzate ma sono dovute nella misura piena, rispettivamente del 3% e dell'1% in caso di immobile strumentale, nella misura piena, rispettivamente del 2% e dell'1% in caso di immobile a destinazione abitativa; in misura fissa in caso di terreni edificabili;

c) i contratti di locazione finanziaria sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso;

d) le imposte ipotecarie e catastali in sede di riscatto degli immobili da parte dell'utilizzatore sono dovute in misura fissa sempre.

1) ACQUISTI IN CAPO A SOCIETA' DI LEASING

A) DI IMMOBILI STRUMENTALI

A1) CESSIONE DA PRIVATO A SOCIETA' DI LEASING DI BENE IMMOBILE STRUMENTALE PER NATURA

REGISTRO: 7%

IPOTECARIE: 2%

CATASTALI: 1%

A2) CESSIONE DA IMPRESA A SOCIETA' DI LEASING DI BENE IMMOBILE STRUMENTALE PER NATURA

*** SE L'IMPRESA CEDENTE È IMPRESA COSTRUTTRICE O IMPRESA CHE ABBIA EFFETTUATO INTERVENTI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE E LA VENDITA AVVIENE ENTRO QUATTRO ANNI DALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE**

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. (I.V.A. 20%) (10% se da impresa di recupero o se si tratta di fabbricato "TUPINI")

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: FISSA

IPOTECARIA: 3%

CATASTALE: 1%

* SE L'IMPRESA CEDENTE È IMPRESA COSTRUTTRICE O IMPRESA CHE ABBIA EFFETTUATO INTERVENTI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE E LA VENDITA AVVIENE DOPO QUATTRO ANNI DALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE O SE IMPRESA CEDENTE È IMPRESA DIVERSA DA QUELLA CHE ABBIA COSTRUITO O RISTRUTTURATO:

OCCORRE VALUTARE IL REGIME DI DETRAZIONE I.V.A. DELL'ACQUIRENTE:

I) l'impresa di leasing acquirente può detrarre l'I.V.A. in misura superiore al 25%:

- se il cedente ha formulato nell'atto dichiarazione di opzione per l'I.V.A.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. (I.V.A. 20%) (10% se da impresa di recupero o se si tratta di fabbricato "TUPINI")

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: FISSA

IPOTECARIA: 3%

CATASTALE: 1%

(SI APPLICA IL REVERSE CHARGE)

- se il cedente non ha formulato nell'atto dichiarazione di opzione per l'I.V.A.

ATTO I.V.A. ESENTE

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: FISSA

IPOTECARIA: 3%

CATASTALE: 1%

II) l'impresa di leasing acquirente non può detrarre l'I.V.A. in misura superiore al 25%

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. (I.V.A. 20%) (10% se da impresa di recupero o se si tratta di fabbricato "TUPINI")

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: FISSA

IPOTECARIA: 3%

CATASTALE: 1%

(SI APPLICA IL REVERSE CHARGE A PARTIRE DAL GIORNO 1 MARZO 2008)

B) DI BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA

B1) CESSIONE DA PRIVATO A SOCIETA' DI LEASING DI BENI **IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA**

REGISTRO: 7%

IPOTECARIA: 2%

CATASTALE: 1%

[Non si applicherebbe comunque la riduzione alla metà delle imposte ipotecarie e catastali perché il comma 10-ter dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248 limita tale misura dimezzata alle imposte ipotecarie e catastali dovute solo in relazione ai beni immobili strumentali per natura.]

B2) CESSIONE DA IMPRESA A SOCIETA' DI LEASING DI BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA

*** SE L'IMPRESA CEDENTE è IMPRESA COSTRUTTRICE O IMPRESA CHE ABBIÀ EFFETTUATO INTERVENTI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE E LA VENDITA AVVIENE ENTRO QUATTRO ANNI DALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE**

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. (I.V.A. 10%) (20% se il fabbricato ha caratteristiche di lusso)

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: FISSA
IPOTECARIA: FISSA
CATASTALE: FISSA

*** SE L'IMPRESA CEDENTE è IMPRESA COSTRUTTRICE O IMPRESA CHE ABBIÀ EFFETTUATO INTERVENTI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE E LA VENDITA AVVIENE DOPO CINQUE ANNI DALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE O SE IMPRESA CEDENTE è IMPRESA DIVERSA DA QUELLA CHE ABBIÀ COSTRUITO O RISTRUTTURATO:**

ATTO I.V.A. ESENTE

REGISTRO: 7%
IPOTECARIA: 2%
CATASTALE: 1%

[Trattandosi di beni immobili a destinazione abitativa non vi è spazio per opzioni per I.V.A. indipendentemente dal regime di detrazione I.V.A. dell'acquirente che diventa quindi ininfluente. L'esistenza di beni diversi da quelli strumentali per natura esclude l'applicabilità, inoltre, del "Reverse Charge".]

2) RISCATTI DI LEASING:

A) RISCATTO DI BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA DA PARTE DI UTILIZZATORE-SOGGETTO NON I.V.A. O DA PARTE DI SOGGETTO I.V.A. CHE PUO' DETRARRE L'I.V.A. FINO ALLA SOGLIA DEL 25%

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. (I.V.A. 20% su base imponibile costituita dal prezzo di riscatto) (10% se l'impresa è impresa di recupero o il fabbricato ha le caratteristiche "TUPINI")

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: FISSA
IPOTECARIA: FISSA
CATASTALE: FISSA

(SI APPLICA IL REGIME DEL REVERSE CHARGE A PARTIRE DAL GIORNO 1 MARZO 2008)

B) RISCATTO DI BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA DA PARTE DI UTILIZZATORE-SOGGETTO I.V.A. CHE PUO' DETRARRE L'I.V.A. OLTRE LA SOGLIA DEL 25%:

B1) L'impresa di leasing cedente ha formulato in atto dichiarazione di opzione per l'I.V.A.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. (I.V.A. 20% su base imponibile costituita dal prezzo di riscatto) (10% se l'impresa è impresa di recupero o il fabbricato ha le caratteristiche "TUPINI")

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: FISSA

IPOTECARIA: FISSA

CATASTALE: FISSA

(SI APPLICA IL REGIME DEL REVERSE CHARGE)

B2) L'impresa di leasing cedente non ha formulato in atto alcuna dichiarazione di opzione per l'I.V.A.

ATTO I.V.A. ESENTE

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: FISSA

IPOTECARIA: FISSA

CATASTALE: FISSA

C) RISCATTO DI BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA

REGIME I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: 3% (SE PRIMA CASA); 7% (NEGLI ALTRI CASI): BASE IMPONIBILE = PREZZO DEL RISCATTO

IPOTECARIE: FISSA

CATASTALI: FISSA

[Non si applicherebbe comunque la riduzione alla metà delle imposte ipotecarie e catastali perché il comma 10-ter dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248, limita tale misura dimezzata alle imposte ipotecarie e catastali dovute solo in relazione ai beni immobili strumentali per natura.]