

B) - VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE COSTRUTTRICI *:

3) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da impresa costruttrice * (entro quattro anni dall'ultimazione)

- IVA: 4%
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

4) - Fabbricato abitativo non di lusso e/o sue pertinenze venduti da impresa costruttrice * (entro quattro anni dall'ultimazione)

- IVA: 10% (se fabbricato di lusso, aliquota del 20%)
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

5) - Fabbricati rurali ad uso abitativo, ceduti da impresa costruttrice * (entro quattro anni dall'ultimazione)

- IVA: 4%
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

6) - Fabbricato non abitativo e non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (entro quattro anni dall'ultimazione)

- IVA: 10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 20% nei rimanenti casi
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

7) - Fabbricato non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (dopo quattro anni dall'ultimazione) (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: 7%
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

Ovvero:

a) - in presenza dei requisiti "prima casa", imposta di registro al 3%, ed imposte ipotecarie e catastali in misura fissa);

b) - in caso di cessione di fabbricato abitativo da parte dell'impresa costruttrice, nel caso in cui l'immobile sia stato locato entro i quattro anni dall'ultimazione dei lavori, e la locazione abbia una durata superiore a quattro anni, in attuazione di un programma di edilizia residenziale convenzionata:

- v. i precedenti nn. 3, 4 e 5.

8) - Fabbricato non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (dopo quattro anni dall'ultimazione), nel caso in cui parte acquirente sia un'impresa che abbia per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili (4), a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: 1%
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

9) - Fabbricato non abitativo e strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (entro quattro anni dall'ultimazione, oppure anche dopo i quattro anni se a favore di privati o se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- IVA: 10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 20% nei rimanenti casi
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: 3%
- Imposta catastale: 1%

10) - Fabbricato non abitativo e strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (dopo quattro anni dall'ultimazione, a favore di soggetto IVA che abbia diritto a detrazione dell'Iva in misura superiore al 25%, ed in assenza di opzione in atto per l'applicazione dell'IVA) (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: 3%
- Imposta catastale: 1%

11) - Fabbricati strumentali per natura ceduti a società di *leasing* (dal 1° ottobre 2006):

- Imposta di registro o IVA: vedi sopra, rispettivamente numeri 9 e 10
- Imposta ipotecaria: 1,5%
- Imposta catastale: 0,5%

C) - VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE NON COSTRUTTRICI

12) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da impresa non costruttrice * (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: 3%
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

13) - Fabbricato non abitativo e strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice * (a favore di privati, o se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- IVA: 20 %
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: 3%
- Imposta catastale: 1%

14) - Fabbricato non abitativo e strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice * (a favore di soggetto IVA che abbia diritto a detrazione dell'Iva in misura superiore al 25%, ed in assenza di opzione in atto per l'applicazione dell'IVA) (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: 3%
- Imposta catastale: 1%

15) - Fabbricato abitativo, e comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice * (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: 7%
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

16) - Fabbricato abitativo, e comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice *, nel caso in cui parte acquirente sia un'impresa che abbia per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili (4), a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: 1%
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

17) - Fabbricati strumentali per natura ceduti a società di *leasing* - nonché riscatto di immobili in *leasing* (dal 1° ottobre 2006):

- Imposta di registro o IVA: vedi sopra, rispettivamente numeri 13 e 14
- Imposta ipotecaria: 1,5%
- Imposta catastale: 0,5%

* Per impresa costruttrice si intende quella che ha costruito il fabbricato - anche mediante imprese appaltatrici - o ha eseguito sul fabbricato - anche a mezzo di imprese appaltatrici - interventi di recupero (restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ex art. 31, lettere c), d) ed e), della legge n. 457/1978). La tipologia di intervento edilizio può essere ricavata mediante esame del permesso di costruire o concessione edilizia.

(1) Un fabbricato ha i requisiti di cui alla legge "Tupini" allorché:

- ha più del cinquanta per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati ad abitazioni;
- ha meno del venticinque per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati a negozi.

(2) Un terreno si considera edificabile, ai fini fiscali, quando la destinazione edificatoria sia prevista dal piano regolatore generale (ancorché manchi lo strumento urbanistico attuativo). Nel caso di adozione di un nuovo piano regolatore, nel conflitto tra le prescrizioni del piano previgente e di quello adottato dal Comune (ma non ancora approvato dalla Regione), prevale il piano adottato.

(3) Per fabbricato "strumentale per natura" si intende il fabbricato che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categorie catastali B, C, D, E ed A/10).

(4) Secondo la Circ. Min. Finanze 11 luglio 1996 n. 182, può considerarsi "impresa che ha per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di fabbricati solo quella che, oltre che per espressa previsione contenuta negli atti societari, svolga effettivamente, in modo esclusivo o prevalente, operazioni di vendita di fabbricati precedentemente acquistati o costruiti".

(5) Nel caso di acconti sul prezzo pagati e/o fatturati anteriormente al 4 luglio 2006, l'importo corrispondente rimane soggetto ad imposta sul valore aggiunto; conseguentemente, l'imposta proporzionale di registro trova applicazione unicamente in relazione al residuo prezzo.