



Aggiornato al 26 giugno 2012

Dott. Gaetano Petrelli  
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: [gpetrelli@notariato.it](mailto:gpetrelli@notariato.it)

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T - P. IVA: 01302980030

## **PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE IMPOSTE INDIRETTE PER I PIU' FREQUENTI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI**

### **A) - VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATI:**

#### 1) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da privato

- Imposta di registro: 3 %
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

#### 2) - Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze, venduti da privato (diverso dalla prima casa)

- Imposta di registro: 7%
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

**B) - VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE COSTRUTTRICI \*:**

3) – Fabbricato abitativo non di lusso - Prima casa e/o relative pertinenze - venduti da impresa costruttrice \* (entro cinque 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 cinque anni dall'ultimazione)

- IVA: 10% (se fabbricato di lusso, aliquota del 21%)
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

5) – Fabbricato abitativo non di lusso - Prima casa e/o relative pertinenze - venduti da impresa costruttrice \* (dopo cinque anni dall'ultimazione, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- IVA: 4% – CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo Iva (7)
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

6) - Fabbricato abitativo non di lusso e/o sue pertinenze – venduti da impresa costruttrice \* (dopo cinque anni dall'ultimazione, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- IVA: 10% (se fabbricato di lusso, aliquota del 21%) – CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo Iva
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

7) – Fabbricato abitativo o comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze – venduti da impresa costruttrice \* (dopo cinque anni, dall'ultimazione, senza esercizio di opzione IVA) (5)

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

Ovvero:

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

8) - Fabbricati rurali ad uso abitativo, ceduti da impresa costruttrice \* (entro cinque anni dall'ultimazione, o anche dopo cinque anni se vi è opzione Iva)

- IVA: 4% (v. *supra*, i nn. 3 e 5)
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

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

- IVA: 10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 21% nei rimanenti casi
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

10) – Fabbricato abitativo o comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (dopo cinque anni dall'ultimazione, senza esercizio di opzione IVA), 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

11) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (entro cinque anni dall'ultimazione)

- IVA: 10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 21% nei rimanenti casi
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: 3%
- Imposta catastale: 1%

12) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (dopo i cinque anni, 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; 21% nei rimanenti casi – CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo Iva
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: 3%
- Imposta catastale: 1%

13) - Fabbriato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (dopo cinque anni dall'ultimazione, 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%

### C) - VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE NON COSTRUTTRICI

14) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da impresa non costruttrice \* (5) (6)

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

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) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice, senza esercizio di opzione IVA \* (5) (6)

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

17-bis) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA \* (8)

- IVA: 21% – CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo Iva
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: 3%
- Imposta catastale: 1%

17-ter) – Fabbricato strumentale per natura ceduto da società di leasing all'utilizzatore in sede di riscatto (in esercizio dell'opzione di acquisto), senza esercizio di opzione IVA:

- Esente da IVA
- Imposta di registro: € 168

- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

17-quater) – Fabbricato strumentale per natura ceduto da società di leasing all'utilizzatore in sede di riscatto (in esercizio di opzione di acquisto), se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA (8):

- IVA: 21% – CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo Iva
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

#### **D) - VENDITE DI TERRENI:**

##### 18) - Terreni non agricoli e relative pertinenze venduti da privato:

- Imposta di registro: 8%
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

##### 19) - Terreni edificabili (2) e relative pertinenze venduti da impresa:

- Iva: 21%
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

##### 20) - Terreni non agricoli e non edificabili e relative pertinenze venduti da impresa:

- Imposta di registro: 8%
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

##### 21) - Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da privato:

- Imposta di registro: 15% (se acquista imprenditore agricolo professionale, 8% oppure agevolazioni per la piccola proprietà contadina)
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

##### 22) - Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da impresa:

- Imposta di registro: 15 % (se acquista imprenditore agricolo professionale, 8% oppure agevolazioni per la piccola proprietà contadina)
- Imposta ipotecaria: 2 %
- Imposta catastale: 1 %

## **E) - DONAZIONI E ALTRI ATTI A TITOLO GRATUITO:**

23) - Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore del coniuge o di parenti in linea retta:

- Imposta di donazione: 4 % (sul valore complessivo, al netto di eventuali oneri, eccedente, per ciascun donatario, euro 1.000.000);
- Imposta ipotecaria: 2% (sul valore degli immobili) - oppure € 168 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale: 1% (sul valore degli immobili) - oppure € 168 se prima casa per almeno uno dei donatari

24) - Donazione (o patto di famiglia) o altro atto gratuito avente ad oggetto aziende o partecipazioni sociali a favore dei discendenti o del coniuge, che si impegnano a proseguire l'attività d'impresa o a detenere il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data della donazione:

- Imposta di donazione: esente
- Imposta ipotecaria: esente
- Imposta catastale: esente

25) - Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di fratelli e sorelle:

- Imposta di donazione: 6 % (sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun donatario, euro 100.000);
- Imposta ipotecaria: 2% (sul valore degli immobili) - oppure € 168 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale: 1% (sul valore degli immobili) - oppure € 168 se prima casa per almeno uno dei donatari

26) - Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di parenti fino al quarto grado e di affini in linea retta, nonché di affini in linea collaterale fino al terzo grado (con esclusione del coniuge, dei parenti in linea retta, dei fratelli e sorelle):

- Imposta di donazione: 6 %
- Imposta ipotecaria: 2% (sul valore degli immobili) - oppure € 168 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale: 1% (sul valore degli immobili) - oppure € 168 se prima casa per almeno uno dei donatari

27) - Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di parenti oltre il quarto grado, e di affini in linea collaterale oltre il terzo grado, nonché a favore di estranei:

- Imposta di donazione: 8 %
- Imposta ipotecaria: 2% (sul valore degli immobili) - oppure € 168 se prima casa per almeno uno dei donatari



- Imposta catastale: 1% (sul valore degli immobili) - oppure € 168 se prima casa per almeno uno dei donatari

28) - Donazione avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di persone fisiche con *handicap* riconosciuto grave:

- Imposta di donazione: l'aliquota applicabile in base al rapporto di parentela, affinità o coniugio (sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun donatario, euro 1.500.000)

- Imposta ipotecaria: 2% (sul valore degli immobili) - oppure € 168 se prima casa per almeno uno dei donatari

- Imposta catastale: 1% (sul valore degli immobili) - oppure € 168 se prima casa per almeno uno dei donatari

29) - Donazione di terreni e fabbricati di qualsiasi tipo a favore di enti pubblici o altri enti previsti dall'art. 3 del D. Lgs. n. 346/1990:

- Imposta di donazione: esente

- Imposta ipotecaria: esente

- Imposta catastale: esente

30) - Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i *trusts*, su beni di qualsiasi tipo, a favore del coniuge o di parenti in linea retta:

- Imposta di donazione: 4 % (sul valore complessivo eccedente, per ciascun beneficiario, euro 1.000.000);

- Imposta ipotecaria: € 168

31) - Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i *trusts*, su beni di qualsiasi tipo, a favore di fratelli e sorelle:

- Imposta di donazione: 6 % (sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun donatario, euro 100.000);

- Imposta ipotecaria: € 168

32) - Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i *trusts*, su beni di qualsiasi tipo, a favore di parenti fino al quarto grado (diversi dal coniuge, dai parenti in linea retta, dai fratelli e sorelle), di affini in linea retta, di affini in linea collaterale fino al terzo grado:

- Imposta di donazione: 6 %

- Imposta ipotecaria: € 168

33) - Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i *trusts*, su beni di qualsiasi tipo, a favore di parenti oltre il quarto grado, di affini in linea collaterale oltre il terzo grado o di estranei:

- Imposta di donazione: 8 %

- Imposta ipotecaria: € 168

**F) - TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NEL SETTORE AGRICOLO:**

34) - Acquisto da parte di coltivatore diretto con le agevolazioni della piccola proprietà contadina (attualmente in scadenza il 31 dicembre 2006):

- imposta di registro fissa;
- imposta ipotecaria fissa;
- imposta catastale 1%;
- imposta di bollo esente (anche per le copie).

35) - Acquisto da parte di coltivatore diretto in territori montani (art. 9 d.p.r. 601/1973):

- imposta di registro fissa;
- imposta ipotecaria fissa;
- imposta catastale esente;
- imposta di bollo esente (anche per le copie).

36) - Acquisto da parte di imprenditore agricolo professionale non iscritto nella relativa gestione previdenziale o assistenziale:

- imposta di registro 8%;
- imposta ipotecaria 2%;
- imposta catastale 1%;
- imposta di bollo normale.

37) - Acquisto da parte di imprenditore agricolo professionale iscritto nella relativa gestione previdenziale o assistenziale:

- vedi le agevolazioni dei coltivatori diretti (piccola proprietà contadina e territori montani).

38) - Acquisto da parte di giovane imprenditore agricolo (d. lgs. 18 maggio 2001 n. 228):

- imposta di registro 6%;
- imposta ipotecaria 2%;
- imposta catastale 1%;
- imposta di bollo normale.

39) - Acquisto di fondi rustici con costituzione di compendio unico indivisibile:

- imposta di registro esente;
- imposta ipotecaria esente;
- imposta catastale esente;
- imposta di bollo esente.

\* 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. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). 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.

(6) Nel caso di acconti sul prezzo pagati e/o fatturati anteriormente al 26 luglio 2012, l'importo corrispondente rimane soggetto ad imposta sul valore aggiunto nei casi in cui detta imposta trovava applicazione secondo la disciplina anteriore; conseguentemente, l'imposta proporzionale di registro trova applicazione unicamente in relazione al residuo prezzo.

(7) Fattispecie di difficile realizzazione, in quanto si presuppone che un soggetto persona fisica (che agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione) acquisti un immobile avente destinazione abitativa (non, ovviamente, da destinare ad abitazione principale, ma in presenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'acquisto della "prima casa").

(8) In questo caso si presuppone che sia sempre possibile – per l'impresa non costruttrice – optare per l'applicazione dell'Iva sia prima che successivamente al decorso dei cinque anni dall'ultimazione del fabbricato o dell'intervento di recupero; a differenza della disciplina dettata per le imprese costruttrici, per le quali l'opzione è necessaria solo decorso il suddetto termine quinquennale.