

## IMPOSTE INDIRETTE NELL'EDILIZIA

FABBRICATI					
Requisiti soggettivi	Requisiti oggettivi	Regime Iva	Registro	Ipotecaria e catastale	
Locazioni (anche finanziarie)					
Fabbricati abitativi					
Effettuate da imprese costruttrici <sup>(9)</sup> o di ripristino che hanno ultimato gli interventi ex art. 3, lett. c) d) f) DPR 380/2001	Con <b>opzione</b> del locatore <sup>(11)</sup>	Imponibili <sup>(1)(3)</sup> 10%	67 €	--	
Effettuate da soggetti passivi d'imposta diversi	Nei confronti di chiunque	Esenti	2%	--	
Fabbricati strumentali o azienda con >50% fabbricati					
Effettuate da esercenti arti, imprese o professioni	Con <b>opzione</b> del locatore	Imponibili <sup>(1)(3)</sup> 22%	1%	--	
	Nei confronti di soggetti diversi	Esenti	1%	--	
Cessioni <sup>(7)</sup>					
Fabbricati abitativi (e pertinenze)					
Effettuate da imprese costruttrici <sup>(9)</sup> o di ripristino che hanno ultimato gli interventi ex art. 3, lett. c) d) f) DPR 380/2001	da meno di 5 anni <sup>(10)</sup>	Nei confronti di chiunque	Imponibili <sup>(1)(3)(12)</sup> 4% (1ª casa) 10% (2ª casa) 22% (lusso)	200 €	200 + 200 €
	da oltre 5 anni <sup>(10)</sup>	con <b>opzione</b> del cedente	Reverse charge	200 €	200 + 200 €
Effettuate da soggetti passivi d'imposta diversi	Nei confronti di chiunque	Esenti	1ª casa <sup>(12)</sup>		
			2% <sup>(1)</sup>	50 + 50 €	
Effettuate da privati	Nei confronti di chiunque	Fuori campo Iva	2ª casa		
			9% <sup>(1)</sup>	50 + 50 €	
Effettuate da privati	Nei confronti di chiunque	Fuori campo Iva	1ª casa <sup>(12)</sup>		
			2% <sup>(5)(6)</sup>	50 + 50 €	
Effettuate da privati	Nei confronti di chiunque	Fuori campo Iva	2ª casa		
			9% <sup>(5)(6)</sup>	50 + 50 €	
Fabbricati strumentali					
Effettuate da imprese costruttrici <sup>(9)</sup> o di ripristino che hanno ultimato gli interventi ex art. 3, lett. c) d) f) DPR 380/2001 da meno di 5 anni <sup>(10)</sup>	Per l'acquisto e riscatto leasing	Imponibili <sup>(1)(3)</sup> 22% 10% se ristruttur.	200 €	2% <sup>(1)(4)</sup>	
	Nei confronti di altri soggetti			4% <sup>(1)</sup>	
Effettuate da soggetti passivi d'imposta diversi	Per l'acquisto e riscatto leasing	Imponibili <sup>(1)(3)</sup> 22%		2% <sup>(1)(4)</sup>	
	- con <b>opzione</b> del cedente	Reverse charge		4% <sup>(1)</sup>	
Effettuate da privati	Nei confronti di chiunque	Esenti		4% <sup>(1)</sup>	
Effettuate da privati	Nei confronti di chiunque	Fuori campo Iva	9% <sup>(1)</sup>	50 + 50 €	

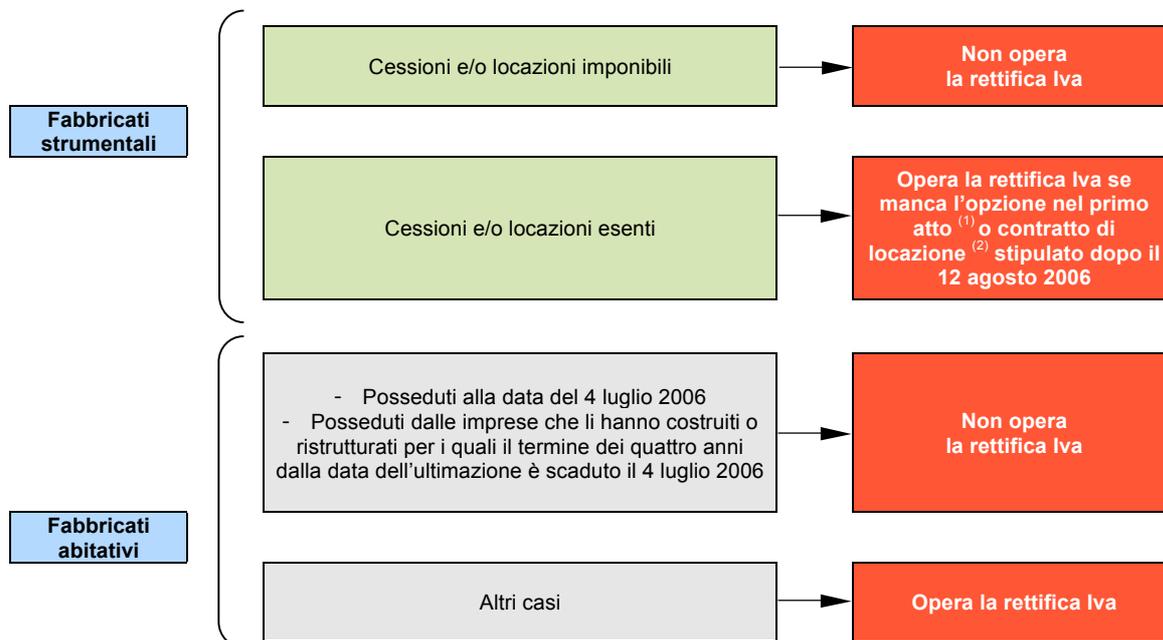
TERRENI <sup>(7)</sup>			
Tipo di area	Regime Iva	Registro	Ipotecaria e catastale
Venditore soggetto Iva			
Area edificabile	22% <sup>(1)(3)</sup>	200 €	200 + 200 €
Area non edificabile e non agricola	Fuori campo Iva	9% <sup>(1)</sup>	50 + 50 €
Terreno agricolo	Fuori campo Iva	12% <sup>(1)(2)</sup>	50 + 50 €
Venditore privato			
Area edificabile e area urbana non edificabile	Fuori campo Iva	9% <sup>(1)</sup>	50 + 50 €
Area edificabile compresa in piano particolareggiato prevalentemente destinata a edilizia residenziale pubblica convenzionata	Fuori campo Iva	9% <sup>(1)</sup>	50 + 50 €
Terreno agricolo nei confronti di soggetti diversi dai coltivatori diretti e IAP	Fuori campo Iva	12% <sup>(1)(2)</sup>	50 + 50 €
Terreno agricolo nei confronti di coltivatori diretti e IAP	Fuori campo Iva	200 €	200 + 200 €
Area edificabile compresa in piano di recupero	Fuori campo Iva	9% <sup>(1)</sup>	50 + 50 €

PERMUTA			
Regime contratto 1 / regime contratto 2	Regime Iva	Registro	Ipotecaria e catastale
Registro / Registro	-	calcolata sul valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggior imposta	50 + 50 €
Iva / Iva	Propria dei 2 trasferimenti in permuta	200 €	200 + 200 € ovvero, per gli immobili strumentali, rispettivamente 3% e 1%
Iva / Registro	Propria del trasferimento in permuta	200 € per il trasferimento IVA + imposta di registro in misura proporzionale per il trasferimento FCI	200 + 200 € ovvero, per gli immobili strumentali, rispettivamente 3% e 1% per il trasferimento IVA + 50 + 50 € per il trasferimento FCI

ATTI SOCIETARI			
Tipo di area	Regime Iva	Registro	Ipotecaria e catastale
<b>Conferimento in società e assegnazione ai soci</b>			
Fabbricati non strumentali	Fuori campo Iva	9%	50 + 50 €
Fabbricati strumentali	Fuori campo Iva	4% <sup>(1)</sup>	3%
	Soggetto ad IVA	200 €	4%
Terreni	Fuori campo Iva	9% o 12% se terreni agricoli <sup>(1) (2)</sup>	50 + 50 €
Conferimento di azienda con fabbricati	Fuori campo Iva	200 €	200 + 200 €
Conferimento di immobili italiani in società UE	Fuori campo Iva	200 €	3%

- (1) l'amministrazione finanziaria può rettificare il valore dichiarato sulla base di una maggiore valutazione del bene;
- (2) salvo che l'acquirente richieda le agevolazioni riservate agli agricoltori;
- (3) se l'acquirente finanzia l'acquisto con un mutuo il valore normale del bene trasferito non può essere inferiore all'importo erogato;
- (4) l'acquirente potrà scomputare dall'ammontare delle imposte ipotecarie e catastali dovute in sede di riscatto l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione;
- (5) la tassazione avviene sulla base del valore catastale indipendentemente dal corrispettivo pattuito;
- (6) la tassazione sulla base del valore catastale viene meno qualora venga accertato che le parti hanno occultato una parte del corrispettivo;
- (7) all'atto della cessione le parti devono rendere una dichiarazione circa l'indicazione delle modalità di pagamento, l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le modalità del relativo pagamento e l'indicazione dell'agente immobiliare;
- (8) verificato il primo anno del contratto e applicabile fino alla scadenza dello stesso;
- (9) un costruttore di fabbricati abitativi che non ha l'attività immobiliare come prevalente non può detrarre l'Iva (art. 19 bis1) e la vendita è esente (art. 10 27quinquies);
- (10) Per ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino si intende il momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione od essere destinato al consumo (CM 1.3.2007 n. 12/E);
- (11) L'opzione non può essere esercitata per i fabbricati ritirati in permuta;
- (12) Requisiti "prima casa":
  - atto imponibile a IVA si deve trattare di un'abitazione "non di lusso" come definita dal Dm 2 agosto 1969 a prescindere dalla categoria catastale;
  - negli altri casi cioè se si compra con atto soggetto a imposta di registro proporzionale non importano i requisiti "di lusso" ma occorre che non si tratti di un immobile classificato nelle categorie A1 / A8 / A9.

### LA RETTIFICA DELL'IVA



(1) la rettifica vale per il singolo immobile ceduto senza optare nell'atto per l'applicazione dell'IVA; (2) la rettifica vale per ogni singolo immobile locato nel momento in cui non si eserciti l'opzione per l'applicazione dell'IVA nel contratto di locazione o, per i contratti in corso al 12 agosto 2006, se non viene esercitata l'opzione in sede dell'apposita dichiarazione prevista dal DL 223/06