

## **Giovanni Panzera Notaio in Bologna**

Via Garibaldi, 7 - 40124 Bologna  
tel 051-6447682 - 580719 e-mail [gpanzera@notariato.it](mailto:gpanzera@notariato.it)  
PEC [giovanni.panzera@postacertificata.notariato.it](mailto:giovanni.panzera@postacertificata.notariato.it)  
Web [www.giovanipanzeranotaio.it](http://www.giovanipanzeranotaio.it)

### **Tariffa notarile**

aggiornata con le imposte in vigore dal 1 gennaio 2014  
art 10 DLgs 14.03.2011 n. 23  
DL 104 del 12.09.2013 convertito in legge 8.11.2013 n. 128

## INFORMAZIONI GENERALI SULLE TABELLE CHE SEGUONO

### Onorari e diritti

- L'onorario comprende i contributi previdenziali obbligatori (versati all'Archivio Notarile) il cui importo è commisurato al valore del contratto (minimo Euro 132,00 massimo Euro 670,00)
- Nelle anticipazioni non è compresa la Tassa Archivio (versata all'Archivio Notarile) il cui importo è commisurato al valore del contratto (minimo Euro 27,50 massimo Euro 139,40)
- All'importo dell'onorario va aggiunta l'IVA con l'aliquota vigente (attualmente 22%)

### Atti immobiliari (vendite-donazioni-divisioni)

- è esclusa l'imposta di registro che va calcolata con le aliquote di legge (2% prima casa 9% tutti gli altri casi)
  - l'imposta di registro non può essere inferiore al minimo di Euro 1.000,00
- L'imposta va calcolata sul valore dichiarato in atto oppure sul valore catastale aggiornato con i coefficienti di rivalutazione se trattasi di cd. vendita prezzo-valore
- nel caso in cui venditore sia Società, è esclusa l'IVA dovuta con le aliquote di legge alla Società venditrice, che va calcolata sempre sul prezzo dichiarato in atto (4% prima casa 10% o 22% in altri casi)
  - il costo delle visure è indicato forfettariamente in Euro 100,00 ma è suscettibile di variazione in diminuzione o in aumento in relazione alla difficoltà delle indagini

### Prezzo-valore

Ad eccezione degli atti soggetti ad IVA, l'acquirente può chiedere (con apposita dichiarazione in atto) che l'imposta di registro, indipendentemente dal prezzo indicato, venga applicata sul cd. valore catastale aggiornato con i coefficienti di rivalutazione.

I coefficienti di rivalutazione sono: **115,50** (prima casa) **126** (altri casi)

Modalità di calcolo:

- rendita catastale risultante da visura (unità principale e pertinenze: garage, cantina) moltiplicata per il coefficiente suindicato (esempio: rendita totale 720,35 x 115,50 = 83.200,42) Su quest'ultimo importo si applica l'aliquota del 2% o 9%

### Mutui fondiari

- è esclusa l'imposta sostitutiva DPR 601 (che viene trattenuta dalla Banca dall'importo del mutuo per versarla all'erario) nella misura dello 0,25% dell'importo del mutuo
- il valore dell'atto è costituito dall'importo dell'ipoteca, che in genere è il doppio dell'importo del mutuo

### Cancellazione ipoteche

- nel caso di ipoteche iscritte a garanzia di mutui (DPR 601/73), l'atto è esente da imposte (si pagano solo Euro 35,00 per l'annotamento)
- nel caso di ipoteche giudiziali nascenti da decreti ingiuntivi, si pagano le seguenti imposte:
- imposta di registro fissa: Euro 200,00 bollo forfettario: Euro 155,00 imposta ipotecaria: 0,50% (sull'importo dell'ipoteca)

### **Costituzione di società**

- il valore dell'atto è costituito dal capitale sociale

### **Vendita di aziende**

- l'imposta di registro del 3% va calcolata sul valore della vendita (compreso l'avviamento commerciale)
- il bollo da versare al Registro Imprese (unitamente ai diritti di Euro 30,00) è di Euro 60,00

### **Affitto di azienda**

- il valore dell'atto è costituito dal canone di locazione annuo moltiplicato per gli anni di durata convenuta
- bollo da versare al Registro Imprese (come nelle vendite di aziende)

## **IMPOSTA DI REGISTRO (note)**

### **Benefici prima casa**

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

- 1) di avere la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato ovvero di voler stabilire la propria residenza nel Comune entro diciotto mesi dalla data dell'atto di acquisto, ovvero di svolgere la propria attività nel 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)
- 2) 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
- 3) di non essere titolare, neppure per quote (e neppure in regime di comunione legale col 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 DPR 131/1986 (prima casa).

N.B.: le agevolazioni prima casa si estendono alle pertinenze (anche se acquistate con atto separato) ma limitatamente ad una sola unità C/6 (autorimessa, posto auto) e a una sola unità C/2 (cantina, deposito)

### **Decadenza dai benefici**

Rivendita della prima casa prima di cinque anni dall'acquisto, salvo che entro un anno dalla vendita venga riacquistata altra prima casa  
Nel caso di decadenza, l'Agenzia delle Entrate notifica ingiunzione di pagamento della differenza di imposta tra il 2% e il 9%, oltre sanzioni ed interessi di mora.

### **Nota**

La legge 28 dicembre 2015 n. 208 art 1 comma 55 (legge di stabilità) ha modificato in parte la normativa fiscale agevolata per gli acquisti della prima casa, dando la possibilità di chiedere i benefici della prima casa anche a chi sia ancora proprietario di altra prima casa che si intende vendere. In tal caso, però, opera la decadenza dei benefici richiesti per il nuovo acquisto nel caso in cui la prima casa acquistata in precedenza non venga venduta entro un anno dal secondo acquisto. Si è dato (in altri termini) più tempo per la vendita della prima casa in

considerazione dei termini più lunghi delle trattative con i probabili acquirenti. In mancanza di detta alienazione entro l'anno opera quindi la decadenza dei benefici richiesti per il secondo acquisto.

### **Detrazione di imposta (art 7 Legge 23 dicembre 1998 n. 448)**

1. Ai contribuenti che provvedono ad acquisire a qualsiasi titolo entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'IVA per la prima casa un'altra casa di abitazione non di lusso in presenza delle condizioni di cui alla nota II bis all'art 1 della tariffa parte I allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con DPR 26 aprile 1986 n. 131 è attribuito un **credito d'imposta** fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore in ogni caso all'imposta di registro o all'IVA dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso. L'agevolazione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data del primo acquisto.

2. Il credito d'imposta di cui al comma 1 può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina ovvero per l'intero importo dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997 n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

**Nota:** se il secondo acquisto è soggetto ad IVA il credito di imposta può essere utilizzato solo in diminuzione delle imposte sui redditi.

### **Cessione fabbricati strumentali**

I beni immobili strumentali per natura sono immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di una diversa utilizzazione.

L'art. 43 TUIR (DPR 917/86) dispone che "Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato". Si tratta di immobili non abitativi ed appartenenti ai gruppi di categorie catastali di seguito elencate:

- gruppo B (es: collegi e convitti, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, cappelle, magazzini sotterranei);
- gruppo C (unità immobiliari a destinazione commerciale ordinaria e varia quali negozi e botteghe, magazzini e locali di deposito, laboratori);
- gruppo D (immobili a destinazione speciale, quali opifici, alberghi, case di cura ed ospedali con fine di lucro, istituti di credito),
- gruppo E (immobili a destinazione particolare quali costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche);
- gruppo A categoria A/10 (uffici e studi privati, a condizione che la destinazione ad uso ufficio o studio privato sia prevista nella licenza o concessione edilizia anche in sanatoria).

### **Cessione di fabbricati strumentali**

L'articolo 10 comma 1 n. 8 ter del DPR n. 633/72 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA obbligatoriamente e ferma restando la possibilità per l'impresa cedente di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

### **Cessioni con IVA obbligatoria**

Devono scontare obbligatoriamente l'IVA le cessioni di immobili strumentali effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori. In questo caso l'operazione è imponibile IVA per obbligo normativo.

### **Cessioni con IVA su opzione**

Al di fuori del caso precedente, la regola generale prevede la cessione di immobili strumentali in esenzione IVA (ex art 10 comma 1 n. 8-ter del DPR n. 633/72).

Per evitare la cessione in esenzione IVA e le sue conseguenze, è possibile optare per l'imponibilità IVA. In questo caso, l'opzione per l'applicazione dell'IVA può essere richiesta al momento della stipula del rogito notarile.

### **Reverse-charge**

Se l'acquirente è un'altra impresa l'IVA sarà applicata col meccanismo del reverse charge:

- il cedente fattura all'acquirente il corrispettivo di vendita senza addebito dell'IVA e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'applicazione dell'imposta (art 17 comma 6 lett a)-bis del DPR n. 633/72);
- l'acquirente integra la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota (10% o 22%)

Se l'acquirente è un privato l'IVA dovrà essere esposta in fattura.

### **Aliquote IVA**

In tutti i casi di imponibilità ad IVA (in via obbligatoria o su opzione) si applica l'aliquota ordinaria del 22%.

Si applica l'IVA con l'aliquota ridotta del 10% solo nelle seguenti fattispecie:

- cessioni di porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa (uffici-negozi) effettuate dall'impresa costruttrice;
- cessioni di fabbricati o loro porzioni effettuate dalle imprese che hanno eseguito sugli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia o urbanistica.

### **Altre imposte**

Per tali cessioni si applicano, oltre all'IVA (al 22% o al 10%) anche:

- imposta di registro fissa di Euro 200,00
- imposta ipotecaria del 3%
- imposta catastale dell'1%.

### **Cessioni esenti da IVA**

#### **Cessioni effettuate da imprese costruttrici**

o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) **oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori** per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità

#### **Cessioni effettuate da qualsiasi impresa**

anche non costruttrice-ristrutturatrice per le quali non è stata esercitata l'opzione

Per tali cessioni (in esenzione di IVA) si applicano le seguenti imposte:

- imposta di registro fissa di Euro 200,00
- imposta ipotecaria del 3%
- imposta catastale dell'1%.

### Cessioni effettuate da privati

Se la cessione di fabbricati strumentali viene effettuata da un soggetto privato (non titolare di partita IVA) scontrerà le seguenti imposte:

- imposta di registro del 9%
- imposta ipotecaria fissa di Euro 50,00
- imposta catastale fissa di Euro 50,00

### Tabella riassuntiva

<b>venditore</b>	<b>fattispecie</b>	<b>IVA</b>	<b>registro</b>	<b>ipotecaria</b>	<b>catastale</b>
impresa che ha costruito (ristrutturato) il fabbricato	vendita effettuata prima dell'ultimazione dei lavori	imponibile	Euro 200,00	Euro 200,00	Euro 200,00
impresa che ha costruito (ristrutturato) il fabbricato	vendita effettuata entro 5 anni dall'ultimazione lavori	imponibile	Euro 200,00	3%	1%
impresa che ha costruito (ristrutturato) il fabbricato	vendita effettuata oltre 5 anni dall'ultimazione lavori	imponibile	Euro 200,00	3%	1%
imprese diverse	il venditore esercita l'opzione di imponibilità IVA	imponibile	Euro 200,00	3%	1%
imprese diverse	il venditore non esercita l'opzione di imponibilità IVA	esente	Euro 200,00	3%	1%
persone fisiche		esente	9%	Euro 50,00	Euro 50,00

### RIEPILOGO IMPOSTE PER ATTI IMMOBILIARI

<b>tipo atto</b>	<b>registro</b>	<b>ipotecaria</b>	<b>catastale</b>	<b>bollo</b>	<b>trascrizione</b>
vendite 1 casa	2%	50,00	50,00	esente	esente
vendite seconda casa	9%	50,00	50,00	esente	esente
vendite soggette ad IVA	200,00	200,00	200,00	230,00	90,00
vendite terreni agricoli (senza benefici)	15%	50,00	50,00	esente	esente
vendite terreni edificatori	9%	50,00	50,00	esente	esente
donazioni	esente	2%	1%	230,00	90,00
donazioni 1 casa	esente	200,00	200,00	230,00	90,00
divisioni	1%	200,00	200,00	230,00	90,00

### ACQUISTI DA PRIVATO

valore (fino a)	registro 1 casa	registro 2 casa	ipotecaria	catastale	bollo	trascrizione	visure	onorario
37.000,00	2%	9%	50,00	50,00	esente	esente	100,00	1.200,00
50.000,00	2%	9%	50,00	50,00	esente	esente	100,00	1.400,00
100.000,00	2%	9%	50,00	50,00	esente	esente	100,00	1.600,00
150.000,00	2%	9%	50,00	50,00	esente	esente	100,00	1.800,00
200.000,00	2%	9%	50,00	50,00	esente	esente	100,00	2.000,00
300.000,00	2%	9%	50,00	50,00	esente	esente	100,00	2.400,00
500.000,00	2%	9%	50,00	50,00	esente	esente	100,00	2.800,00

### ACQUISTI DA SOCIETA' DI COSTRUZIONI (atto soggetto ad IVA)

valore (fino a)	registro	ipotecaria	catastale	bollo	trascrizione	visure	onorario
37.000,00	200,00	200,00	200,00	230,00	90,00	100,00	1.200,00
50.000,00	200,00	200,00	200,00	230,00	90,00	100,00	1.400,00
100.000,00	200,00	200,00	200,00	230,00	90,00	100,00	1.600,00
150.000,00	200,00	200,00	200,00	230,00	90,00	100,00	1.800,00
200.000,00	200,00	200,00	200,00	230,00	90,00	100,00	2.000,00
300.000,00	200,00	200,00	200,00	230,00	90,00	100,00	2.400,00
500.000,00	200,00	200,00	200,00	230,00	90,00	100,00	2.800,00

### MUTUI FONDIARI (contestuali all'acquisto)

valore (fino a)	registro	ipotecaria	catastale	bollo	iscrizione	visure	onorario
37.000,00	esente	esente	esente	esente	35,00	40,00	1.200,00
50.000,00	esente	esente	esente	esente	35,00	40,00	1.300,00
100.000,00	esente	esente	esente	esente	35,00	40,00	1.400,00
150.000,00	esente	esente	esente	esente	35,00	40,00	1.500,00
200.000,00	esente	esente	esente	esente	35,00	40,00	1.600,00
300.000,00	esente	esente	esente	esente	35,00	40,00	1.700,00
500.000,00	esente	esente	esente	esente	35,00	40,00	2.000,00

## COSTITUZIONE DI SOCIETA'

valore (fino a)	registro	bollo	Reg imprese	prima iscrizione	onorario
37.000,00	200,00	156,00	90,00	120,00	1.200,00
50.000,00	200,00	156,00	90,00	120,00	1.400,00
100.000,00	200,00	156,00	90,00	120,00	1.600,00
150.000,00	200,00	156,00	90,00	120,00	1.800,00
200.000,00	200,00	156,00	90,00	120,00	2.000,00
300.000,00	200,00	156,00	90,00	120,00	2.400,00
500.000,00	200,00	156,00	90,00	120,00	2.800,00

## MODIFICHE SOCIETA'

(per lo scioglimento di società si applica la tariffa del primo rigo: valore indeterminato)

valore (fino a)	registro	bollo	Reg imprese	visure	onorario
indeterminato	200,00	156,00	90,00	30,00	1.200,00
37.000,00	200,00	156,00	90,00	30,00	1.200,00
50.000,00	200,00	156,00	90,00	30,00	1.400,00
100.000,00	200,00	156,00	90,00	30,00	1.600,00
150.000,00	200,00	156,00	90,00	30,00	1.800,00
200.000,00	200,00	156,00	90,00	30,00	2.000,00
300.000,00	200,00	156,00	90,00	30,00	2.400,00
500.000,00	200,00	156,00	90,00	30,00	2.800,00

## TRASFERIMENTI QUOTE DI SRL

(NB si pagano tante imposte di registro fisse da Euro 200,00 quante sono le cessioni)

valore (fino a)	registro	bollo	Reg imprese	visure	onorario
37.000,00	200,00	15,00	155,00	30,00	1.000,00
50.000,00	200,00	15,00	155,00	30,00	1.200,00
100.000,00	200,00	15,00	155,00	30,00	1.400,00
150.000,00	200,00	15,00	155,00	30,00	1.600,00
200.000,00	200,00	15,00	155,00	30,00	1.800,00
300.000,00	200,00	15,00	155,00	30,00	2.000,00
500.000,00	200,00	15,00	155,00	30,00	2.400,00

### VENDITE AZIENDE

<b>valore (fino a)</b>	<b>registro</b>	<b>bollo</b>	<b>Reg imprese</b>	<b>visure</b>	<b>onorario</b>
37.000,00	3%	45,00	90,00	30,00	1.000,00
50.000,00	3%	45,00	90,00	30,00	1.200,00
100.000,00	3%	45,00	90,00	30,00	1.400,00
150.000,00	3%	45,00	90,00	30,00	1.600,00
200.000,00	3%	45,00	90,00	30,00	1.800,00
300.000,00	3%	45,00	90,00	30,00	2.000,00
500.000,00	3%	45,00	90,00	30,00	2.400,00

### AFFITTI AZIENDE

<b>valore (fino a)</b>	<b>registro</b>	<b>bollo</b>	<b>Reg imprese</b>	<b>visure</b>	<b>onorario</b>
37.000,00	200,00	45,00	90,00	30,00	1.000,00
50.000,00	200,00	45,00	90,00	30,00	1.200,00
100.000,00	200,00	45,00	90,00	30,00	1.400,00
150.000,00	200,00	45,00	90,00	30,00	1.600,00
200.000,00	200,00	45,00	90,00	30,00	1.800,00
300.000,00	200,00	45,00	90,00	30,00	2.000,00
500.000,00	200,00	45,00	90,00	30,00	2.400,00

## ATTI AD ONORARIO FISSO

tipo atto	registro	bollo	trascriz	onorario
procura speciale rilasciata (non registrata)		16,00		134,00
procura speciale o generale registrata	200,00	30,00		400,00
atto notorio	200,00	45,00		400,00
associazione temporanea imprese	200,00	45,00		500,00
atto d'obbligo (con trascrizione)	200,00	155,00	235,00	750,00
convenzione urbanistica (con trascrizione)	200,00	155,00	235,00	1.000,00
impresa familiare	200,00	45,00		400,00
separazione beni	200,00	45,00		400,00
separazione beni (con trascrizione)	200,00	155,00	235,00	800,00
fondo patrimoniale (con trascrizione)	200,00	155,00	235,00	800,00
testamento pubblico				600,00
pubblicazione testamento	200,00	45,00		800,00
pubblicazione testamento (con trascrizione)	200,00	155,00	235,00	1.000,00
accettazione eredità (con trascrizione)	200,00	155,00	235,00	800,00
rinunzia eredità	200,00	45,00		500,00
trascrizione accettazione tacita eredità			235,00	200,00
autentica firma foto - copia documento				50,00
dichiarazione sostitutiva notorietà				50,00
vidimazioni libri fino a 100 fogli				50,00
estratti autentici da libri sociali				35,00

## ESEMPI DI PARCELLE

**acquisto appartamento con benefici prima casa  
(prezzo Euro 150.000,00 valore catastale Euro 80.000,00 prezzo-valore)**

anticipazioni (imposte)	importo
Tassa archivio	33,60
Imposta di registro (2% su 80.000,00)	1.600,00
Imposta ipotecaria	50,00
Imposta catastale	50,00
Visure ipo-catastali	100,00
Spese varie (telefoniche ecc) e arrotondamento	26,40
totale anticipazioni	<b>1.860,00</b>
Contributi previdenziali	230,00
Onorari e diritti	1.570,00
IVA 22%	396,00
totale onorari-diritti-IVA	<b>2.196,00</b>
<b>totale generale</b>	<b>4.056,00</b>

**mutuo fondiario prima casa  
(importo mutuo Euro 150.000,00 importo ipoteca Euro 300.000,00)**

anticipazioni (imposte)	importo
Tassa archivio	29,70
Iscrizione ipoteca	35,00
Visure ipotecarie di aggiornamento	40,00
Spese varie (telefoniche ecc) e arrotondamento	25,30
totale anticipazioni	<b>130,00</b>
Contributi previdenziali	140,00
Onorari e diritti	1.560,00
IVA 22%	374,00
totale onorari-diritti-IVA	<b>2.074,00</b>
<b>totale generale</b>	<b>2.204,00</b>