

ATTI SOGGETTI AD IVA

cessioni da imprese o società di:

1) abitazioni

(o di fabbricati diversi da quelli strumentali) costruiti dall'impresa venditrice (in proprio o tramite appalto) ovvero che siano stati oggetto di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione da parte dell'impresa venditrice (in proprio o tramite appalto), **purchè la cessione avvenga entro 4 anni** dall'ultimazione della costruzione o dall'ultimazione dell'intervento;

tipo immobile	aliquota IVA	registro	ipotecaria	catastale
prima casa	4%	168,00	168,00	168,00
seconda casa	10%	168,00	168,00	168,00

2) aree edificabili

(in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo)

tipo immobile	aliquota IVA	registro	ipotecaria	catastale
terreni edificatori	20%	168,00	168,00	168,00
aree urbane	20%	168,00	168,00	168,00

3) fabbricati strumentali

(ossia fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, rientranti nelle categorie catastali B, C, D, E e A/10) qualora si tratti di:

a) immobili strumentali costruiti dall'impresa venditrice (in proprio o tramite appalto) ovvero che siano stati oggetto di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione da parte dell'impresa venditrice (in proprio o tramite appalto), **purchè la cessione avvenga entro 4 anni** dall'ultimazione della costruzione o dall'ultimazione dell'intervento;

b) cessioni eseguite nei confronti di soggetti passivi IVA con diritto alla detrazione IVA in percentuale pari o inferiore al 25% (banche, assicurazioni)

c) cessioni nei confronti di privati privi del diritto alla detrazione IVA

d) cessioni per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'applicazione dell'IVA

tipo immobile	aliquota IVA	registro	ipotecaria	catastale
uffici-magazzini	20%	168,00	3%	1%
garage (non pertinenze)	20%	168,00	3%	1%

Nel caso gli acquirenti siano fondi immobiliari chiusi ovvero imprese di locazione finanziaria, banche e intermediari finanziari, limitatamente per queste ultime all'acquisto e al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria:

tipo immobile	aliquota IVA	registro	ipotecaria	catastale
uffici-magazzini	20%	168,00	1,50%	0,50%
garage (non pertinenze)	20%	168,00	1,50%	0,50%

ATTI ESENTI DA IVA

cessioni da imprese o società di:

1) abitazioni (o di fabbricati diversi da quelli strumentali) costruiti dall'impresa venditrice (in proprio o tramite appalto) ovvero che siano stati oggetto di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione da parte dell'impresa venditrice (in proprio o tramite appalto) effettuate **dopo 4 anni** dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;

2) abitazioni (o di fabbricati diversi da quelli strumentali) effettuate da imprese **diverse da quelle costruttrici** o da quelle che vi abbiano effettuato interventi di ristrutturazione;

3) fabbricati strumentali per natura per le quali l'impresa cedente nell'atto di cessione non abbia manifestato l'opzione per l'imposizione IVA qualora si tratti di cessioni poste in essere da:

- imprese diverse da quelle costruttrici o da quelle che vi abbiano effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione;

- imprese costruttrici o da quelle che vi hanno effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o dell'intervento di recupero;

- imprese nei confronti di soggetti passivi IVA con diritto alla detrazione IVA in percentuale superiore al 25%

tipo immobile	registro	ipotecaria	catastale
abitazioni (prima casa)	3%	168,00	168,00
abitazioni (seconda casa)	7%	2%	1%
abitazioni (beni culturali)	3%	2%	1%
fabbricati strumentali	168,00	3%	1%

Nel caso gli acquirenti siano fondi immobiliari chiusi ovvero imprese di locazione finanziaria, banche e intermediari finanziari, limitatamente per queste ultime all'acquisto e al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria:

tipo immobile	registro	ipotecaria	catastale
fabbricati strumentali	7%	1,50%	0,50%

Nel caso l'acquirente sia impresa avente per oggetto esclusivo o principale la rivendita di beni immobili (e nell'atto di acquisto dichiara che intende trasferire l'immobile acquistato entro i successivi tre anni):

tipo immobile	registro	ipotecaria	catastale
abitazioni	1%	168,00	168,00

LEASING DI IMMOBILI STRUMENTALI

1) acquisti da Società di leasing:

- da privato

registro	ipotecaria	catastale
7%	3%	1%
7%	1,50%	0,50%

- da impresa (atto soggetto o esente IVA)

registro	ipotecaria	catastale
168,00	3%	1%
168,00	1,50%	0,50%

2) atti di riscatto:

- a impresa (atto soggetto o esente IVA)

registro	ipotecaria	catastale
168,00	3%	1%
168,00	1,50%	0,50%

NB: in sede di riscatto di fabbricato strumentale l'imposta di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione si detrae delle imposte di trascrizione e catastale del riscatto.

Note:

(1) la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo, adottando il medesimo criterio di tipo oggettivo elaborato in relazione alla pregressa normativa che esentava dall'IVA i soli immobili abitativi. Tale omogeneità interpretativa si rende necessaria tenuto conto che le nuove disposizioni (n. 8 e 8-ter) mutuano dalla previgente formulazione dell'art. 10 n. 8 la definizione degli immobili diversi da quelli a destinazione abitativa, individuandoli nei "fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni".

Nella categoria degli immobili abitativi rientrano pertanto i fabbricati classificati o classificabili nella categoria "A" con esclusione degli A10;

(2) ai fini dell'imponibilità prevista dalla norma si considerano "imprese costruttrici degli stessi" oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze;

(3) nell'atto deve essere riportata menzione della dichiarazione con cui il cessionario comunica al cedente se la propria percentuale di detraibilità superi o meno il 25%;

(4) la previsione di assoggettamento ad IVA è obbligatoria e riguarda i soggetti che, in quanto consumatori finali, non hanno diritto ad esercitare la detrazione dell'imposta loro addebitata in via di rivalsa. A tal fine, nell'atto deve essere riportata menzione della dichiarazione resa dal cessionario attestante che lo stesso non agisce nell'esercizio di impresa arte o professione. Per gli enti che svolgono sia attività rilevante ai fini IVA che attività esclusa dall'ambito di applicazione dell'imposta, nell'atto deve essere dichiarato che l'acquisto è effettuato in relazione allo svolgimento della attività non commerciale;

(5) l'opzione per l'assoggettamento della cessione ad IVA deve risultare da apposita dichiarazione riportata nell'atto di vendita. In assenza di una espressa manifestazione di volontà è previsto quale regime naturale quello di esenzione dall'IVA. L'opzione per l'imponibilità, essendo vincolata all'atto di trasferimento, ha effetto per le sole cessioni contemplate nell'atto stesso;

(6) per le cessioni di immobili strumentali per natura l'imposta di registro è applicabile in modo uniforme nella misura fissa di Euro 168, sia per le cessioni assoggettate ad IVA che per quelle esenti dall'imposta.