

TRATTAMENTO FISCALE DEGLI ATTI IMMOBILIARI

atto	immobile	registro	ipotecaria	catastale
vendita	abitazioni prima casa (1)	3%	168,00	168,00
vendita	abitazioni no prima casa e altri fabbricati diversi dai fabbricati strumentali per natura	7%	2%	1%
vendita	fabbricati strumentali per natura non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni	7% (2)	3% (3)	1% (3)
vendita	terreni edificabili e terreni diversi da quelli agricoli	8%	2%	1%
vendita	terreni agricoli (senza benefici)	15%	2%	1%
vendita	terreni agricoli con benefici PPC o IAP equiparato (4)	168,00	168,00	1%
vendita	terreni agricoli a IAP non equiparato PPC (5)	8%	2%	1%
vendita	terreni edificabili e fabbricati diversi da quelli strumentali per natura soggetti ad IVA (6)	168,00	168,00	168,00
vendita	fabbricati strumentali per natura (7) soggetti e/o esenti IVA	168,00	3% (3)	1% (3)
vendita	edifici esenti da IVA destinati alla rivendita entro 3 anni (8)	1%	168,00	168,00
vendita	beni culturali	3%	2%	1%
divisione	sulla massa senza conguagli	1%	168,00	168,00

Note:

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

- 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)

- 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

- 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)

(2) se si tratta di cessione di immobile strumentale per natura esente da IVA ex art. 10 primo comma n. 8 ter DPR 633/1972, l'imposta di registro si applica in misura fissa

(3) 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, l'imposta di trascrizione si applica con l'aliquota ridotta dell'1,50% e l'imposta catastale con l'aliquota ridotta dello 0,50%

(4) tali agevolazioni spettano sia al coltivatore diretto che all'IAP (imprenditore agricolo professionale) e alle società agricole di cui all'art. 2 dlgs 99/2004 modificato con dlgs 101/2005 purchè l'IAP o i soggetti persone fisiche qualificanti le società agricole come IAP siano iscritti alle gestione previdenziale e assistenziale; per usufruire delle agevolazioni deve essere esibito alla registrazione certificato da rilasciarsi dall'IPA

(5) tali agevolazioni spettano all'IAP (imprenditore agricolo professionale) e alle società agricole di cui all'art. 2 dlgs 99/2004 modificato con dlgs 101/2005 qualora l'IAP o i soggetti persone fisiche qualificanti le società agricole come IAP non risultino iscritti alle gestione previdenziale e assistenziale, per usufruire delle agevolazioni deve essere esibito alla registrazione certificato da rilasciarsi dall'IPA a meno che l'acquirente non dichiararsi di voler acquisire la qualifica di IAP entro 3 anni dalla stipula dell'atto.

(6) l'IVA va corrisposta all'impresa cedente (4% per l'acquisto prima casa di abitazione, 10% per l'acquisto di abitazioni non di lusso e no prima casa, 10% per unità non abitative in fabbricati con i requisiti della cd. legge Tupini (più del 50% a destinazione abitativa meno del 25% a negozi) e 20% per tutti gli altri beni, edifici, comprese abitazioni di lusso e/o terreni edificabili).

(7) sono fabbricati strumentali per natura quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e che rientrano nelle categorie catastali B, C, D, E e A/10)

(8) l'acquirente deve essere impresa avente per oggetto esclusivo o principale la rivendita di beni immobili e nell'atto di acquisto deve dichiarare che intende trasferire l'immobile acquistato entro i successivi tre anni.