

TRASFERIMENTI di IMMOBILI
AUMENTO dell'IMPOSIZIONE INDIRECTA

In questa Circolare

1. **Decreto «Imu»**
2. **Decreto «istruzione»**
3. **Tassazione dei trasferimenti immobiliari – Sintesi**

1. DECRETO «IMU»

L'art. 10, D.Lgs. 14.3.2011, n. 23 (sul «Federalismo fiscale») aveva già previsto – con **decorrenza 2014** – un nuovo quadro normativo per la tassazione dei trasferimenti immobiliari, accorpando in **due sole aliquote** dell'imposta di registro le numerose misure precedentemente previste.

È comunque stabilito un **importo minimo** di imposta (1.000 euro).

In particolare, è stato riscritto l'art 1, Tariffa, Parte Prima («Atti soggetti a registrazione in termine fisso»), allegata al D.P.R. 26.4.1986, n. 131 in modo da fissare l'aliquota del **2%** per i trasferimenti a titolo oneroso dei **fabbricati abitativi, non di lusso**, per i soggetti che possono fruire del beneficio «prima casa» e del **9%** per gli atti traslativi a titolo oneroso di **tutti gli altri immobili**.

Si propone di seguito una tabella di **raffronto** per analizzare meglio l'entità delle modifiche che, in genere, comportano un **aumento della tassazione**.

IMPOSTA di REGISTRO sui TRASFERIMENTI IMMOBILIARI a TITOLO ONEROSO			
Fino al 31.12.2013		Dall'1.1.2014	
Atto	Aliquota	Atto	Aliquota
Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, salvo quanto previsto dal successivo periodo	8%	Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi	9%
Se l'atto ha ad oggetto fabbricati e relative pertinenze	7%	Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis)	2%
Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale o di associazioni o società cooperative di cui agli artt. 12 e 13, L. 9.5.1975, n. 153	15%		
Se il trasferimento ha per oggetto immobili di interesse storico, artistico e archeologico soggetti alla L. 1.6.1939, n. 1089, sempreché l'acquirente non venga meno agli obblighi della loro conservazione e protezione	3%		
Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. Lavori pubblici 2.8.1969, ove ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis)	3%		

Se il trasferimento avente per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricato è esente da Iva ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972, ed è effettuato nei confronti di imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni	1%		
Se il trasferimento avviene a favore dello Stato ovvero a favore di enti pubblici territoriali o consorzi costituiti esclusivamente fra gli stessi ovvero a favore di comunità montane	168 euro		
Se il trasferimento ha per oggetto immobili situati all'estero o diritti reali di godimento sugli stessi	168 euro		
Se il trasferimento avviene a favore di un'organizzazione non lucrativa di utilità sociale (Onlus) ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-quater)	168 euro		
Se il trasferimento avviene a favore delle istituzioni riordinate in aziende di servizi o in organizzazioni non lucrative di utilità sociale ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-quinquies)	168 euro		
Se il trasferimento ha per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto	1%		

Dal **2014**, quindi, si applicherà l'aliquota del 9% per tutti i trasferimenti immobiliari (fabbricati e terreni) a titolo oneroso, mentre quella del 2% sarà riservata alle sole case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminente pregio artistico o storico), laddove esistano le condizioni oggettive e soggettive di cui alla nota II-bis), ossia aventi i requisiti «prima casa».

La medesima disposizione, infatti, ha eliminato le altre note dell'art. 1 della citata Tariffa, salvo, come detto, quella relativa alle agevolazioni «prima casa», di seguito riportata.

REQUISITI «PRIMA CASA»: UNICA NOTA RIMASTA nel D.P.R. 131/1986

Nota II-bis) 1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2% agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o consuntivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni: che l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come «prima casa» sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'art. 1, L. 168/1982, all'art. 2, D.L. 12/1985, conv., con modif., dalla L. 118/1985, all'art. 3, co. 2, L. 415/1991, all'art. 5, co. 2 e 3, DD.LL. 14/1992, 237/1992, e 293/1992, all'art. 2, co. 2 e 3, D.L. 348/1992, all'art. 1, co. 2 e 3, D.L. 388/1992, all'art. 1, co. 2 e 3, D.L. 455/1992, all'art. 1, co. 2, D.L. 16/1993, conv., con modif., dalla L. 75/1993 e all'art. 16, D.L. 155/1993, conv., con modif., L. 243/1993.

2. In caso di cessioni soggette ad Iva le dichiarazioni di cui alle lett. a), b) e c) del co. 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

3. Le agevolazioni di cui al co. 1, sussistendo le condizioni di cui alle lett. a), b) e c) del medesimo co. 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lett. a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30% delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette ad Iva, l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30% della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al co. 4 dell'art. 55, D.P.R. 131/1986. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

A seguito di tale intervento normativo la tassazione, ai fini dell'imposta di registro, dei trasferimenti relativi all'abitazione avente i requisiti «prima casa» si riduce dal 3% al 2%.

ESEMPIO n. 1

Se una società cede al prezzo di 250.000 euro un fabbricato abitativo ad un privato che intende destinarlo a «prima casa», è possibile che l'acquirente opti per la tassazione sulla base del prezzo-valore (art. 1, co. 497, L. 23.12.2005, n. 266). Le imposte indirette, pertanto, si applicheranno sul valore determinato sulla base della rendita catastale rivalutata (ipotizziamo un valore catastale pari a 150.000 euro).

La tassazione immobiliare del 2013 di 4.836 euro (3% su 150.000 euro, oltre a 168 euro per ciascuna tra le imposte ipotecaria e catastale) risulta superiore a quella dovuta dal 2014, pari a 3.100 euro (2% su 150.000 euro, oltre a 50 euro – come si dirà meglio oltre – per ciascuna tra le imposte ipotecaria e catastale).

Si noti che, per l'individuazione dei **fabbricati di lusso**, fino al 2013 si faceva riferimento – ai fini oggettivi e fermi restando i requisiti soggettivi dell'acquirente – al

D.M. 2.8.1969; dal 2014 sono considerati di lusso i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (come avviene ai fini Imu).

Il testo normativo risulta, però, **non coordinato** con le **regole Iva**, le quali, per la classificazione dei fabbricati di lusso – sia ai fini dell’applicazione dell’aliquota del 4% per gli immobili «prima casa» (n. 21, Tabella A, Parte Seconda, D.P.R. 633/1972), sia dell’aliquota del 10% per le altre abitazioni non di lusso (es. fabbricati Tupini; n. 127-undecies, Tabella A, Parte Terza, medesimo D.P.R.) – fanno ancora riferimento al D.M. del 1969 e non alla categoria catastale.

Inoltre, la **riduzione** dell’aliquota proporzionale per gli immobili «prima casa» vale ai fini del **registro**, mentre **non** è stata prevista un’analoga riduzione nell’**ambito Iva** (aliquota al 4%), ampliando ulteriormente il divario impositivo tra un acquisto immobiliare presso un privato (assoggettato al registro nella misura del 2%) rispetto ad un acquisto effettuato presso un’impresa (che potrebbe essere assoggettato ad Iva con aliquota del 4%).

Se ne deduce che le novità in analisi saranno di **stimolo** ai **trasferimenti di abitazioni «non nuove»**, ossia diverse da quelle cedute dal costruttore o dall’impresa che vi ha eseguito interventi di ristrutturazione.

Per gli **altri trasferimenti immobiliari** (inclusi i trasferimenti coattivi come quelli derivanti da espropriazione per pubblica utilità e gli atti con i quali si costituiscono diritti reali immobiliari di godimento o di rinuncia agli stessi), invece, si passa dalle diverse aliquote (dall’1% al 15%) o dalla tassazione fissa (168 euro) ad una **aliquota unica** del 9%.

ESEMPIO n. 2

Dal 2014 il trasferimento di un capannone sconterà l’imposta di registro del 9% in luogo di quella del 7% applicabile fino a tutto il 2013.
Il trasferimento di un terreno sconterà l’imposta del 9% invece che dell’8% prevista per quelli edificabili o del 15% prevista per quelli agricoli.

È opportuno rammentare che, secondo il noto principio di **alternatività Iva-registro** (art. 40, D.P.R. 131/1986), l’imposta di registro in **misura percentuale** si applica agli atti di trasferimento **non assoggettati ad Iva** (es. quando il cedente non opera quale soggetto Iva) ovvero **esenti da Iva** ai sensi dell’art. 10, co. 1, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972. Diversamente, nel caso di atti **assoggettati ad Iva**, l’imposta di **registro** si applica in **misura fissa**. Quelle ipotecarie e catastali, relative a trasferimenti di **immobili strumentali** (per natura) effettuati da soggetti passivi Iva scontano le **imposte percentuali** (rispettivamente nella misura del 3% e dell’1%; queste aliquote sono ridotte alla metà se si tratta di atti in cui siano parte fondi immobiliari chiusi), a prescindere se l’atto è assoggettato ad Iva ovvero esente da Iva ai sensi dell’art. 10, co. 1, n. 8-ter), D.P.R. 633/1972. Il principio di alternatività, e la relativa eccezione per gli immobili strumentali ceduti da soggetti Iva, **non viene interessato dalle modifiche in vigore dal 2014**, salvo che per l’incremento dell’imposta di registro in misura fissa (che passa da 168 euro a 200 euro), come di seguito meglio precisato.

La fissazione della misura del 9% per tutti i trasferimenti immobiliari impatta invece su alcune operazioni societarie, come la **cessione di azienda** o di un suo ramo.

Mentre fino al 2013 l’atto richiedeva il versamento di un’imposta di registro proporzionale, differenziata sulla base delle componenti dell’azienda stessa, calcolata sul valore di cessione al netto delle passività (0,5% sui crediti, 7% sui fabbricati, 8% sui terreni edificabili, 15% sui terreni agricoli e 3% sugli altri **asset** incluso l’avviamento) e delle imposte ipo-catastali (rispettivamente del 2% e dell’1%) sul valore degli immobili trasferiti, dal 2014 la misura è stabilita al 9% per la componente immobiliare presente nel trasferimento, oltre alle imposte ipotecaria e catastale dovute, per ciascuna di esse, in misura fissa di 50 euro (si veda oltre).

ESEMPIO n. 3

Il trasferimento di un’azienda, che include un fabbricato di valore, al netto delle passività trasferite,

pari a 3 milioni di euro, determina il versamento delle seguenti imposte:

- registro 270.000 euro;
- ipotecaria 50 euro;
- catastale 50 euro.

La medesima operazione, fino al 31.12.2013 sconta le imposte di registro del 7% (210.000 euro), ipotecaria del 2% (60.000 euro) e catastale dell'1% (30.000 euro).

Il carico fiscale complessivo per il 2014 (270.100 euro) risulta inferiore rispetto a quello calcolato secondo le regole in vigore fino al 2013 (300.000 euro).

Infine, la norma dispone la **soppressione** di tutte le **esenzioni e agevolazioni** tributarie, ancorché previste da leggi speciali (art. 10, co. 4, D.Lgs. 23/2011), ad eccezione di quella per la «prima casa».

Tra le agevolazioni previste da **leggi speciali** possiamo annoverare quelle in materia di trasferimenti immobiliari a favore della **piccola proprietà contadina** (Ppc, che sarebbe rimasta in vigore per tutto il 2014, in base a quanto disposto all'art. 1, co. 380, L. 228/2012), per i **terreni montani**, per i **Piani di recupero**, per i **Piani di edilizia residenziale pubblica** e per il compendio unico, il che sta a significare che la generica abrogazione di regimi fiscali di favore comporterà un aggravio in quei settori che erano ritenuti meritevoli di tutela.

ESEMPIO n. 4

Dal 2014, il trasferimento di un immobile «vincolato», che fino al 31.12.2013 sconta l'imposta del 3% (salvo che si tratti di «prima casa»), sarà soggetto a quella del 9%.

Stesso trattamento per i fabbricati abitativi delle società di *trading* immobiliare, che si impegnano a trasferire l'immobile entro tre anni, le quali perderanno l'aliquota dell'1%.

Addirittura, i terreni agricoli venduti a coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (Iap) perderanno la tassazione in misura fissa (art. 2, D.L. 194/2009), per ricadere anch'essi nella misura del 9%. I trasferimenti di terreni agricoli a soggetti diversi dagli agricoltori, che prima scontavano l'imposta nella misura del 15%, invece, godranno di un' imposizione più attenuata rispetto a quella in vigore fino al 31.12.2013.

Perdono l'agevolazione anche altre fattispecie contemplate dalla norma in vigore per tutto il 2013, come i trasferimenti immobiliari a favore di **Onlus** (registro in misura fissa se trasferimento a titolo oneroso della proprietà di immobili, a condizione che la Onlus dichiari nell'atto di acquisto l'intenzione di utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivo utilizzo diretto entro due anni dall'acquisto e ipo-catastali, rispettivamente, del 2% e dell'1%; cfr. art. 22, co. 1, D.Lgs. 460/1997), dello **Stato** o di **enti pubblici territoriali** (oggi tassati con l'applicazione dell'imposta nella misura fissa di 168 euro) e quelli relativi agli immobili compresi in **Piani urbani particolareggiati** (soggetti ad imposta proporzionale dell'1%).

La cancellazione della nota 1 dell'art. 1 della Tariffa comporta anche il venir meno della possibilità di applicare l'aliquota ridotta dell'imposta di registro nella misura dell'8% (anziché del 15%) per gli atti riguardanti il trasferimento di terreni agricoli a favore di **imprenditori agricoli a titolo principale**, anche se questi, in virtù dell'assimilazione ai coltivatori diretti (art. 2, D.Lgs. 99/2004), potevano acquistare i terreni con l'aliquota dell'1% (oltre alle ipo-catastali in misura fissa).

2. DECRETO «ISTRUZIONE»

All'interno del quadro normativo sopra delineato, in vigore dall'1.1.2014, interviene l'art. 26, D.L. 12.9.2013, n. 104 (cd. decreto «istruzione»), pubblicato in *G.U.* 12.9.2013, n. 214, che recita: «*Art. 26 (Modifiche alle imposte di registro, ipotecaria e catastale)*

1. Il comma 3 dell'articolo 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è sostituito dal seguente: "3. Gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli

adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta”.

2. L'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 è elevato ad euro 200.

3. Le disposizioni del comma 2 hanno effetto dal 1° gennaio 2014 e, in particolare, hanno effetto per gli atti giudiziari pubblicati o emanati, per gli atti pubblici formati, per le donazioni fatte e per le scritture private autenticate a partire da tale data, per le scritture private non autenticate e per le denunce presentate per la registrazione dalla medesima data, nonché per le formalità di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione eseguite e per le domande di annotazione presentate a decorrere dalla stessa data».

In sintesi, l'intervento dell'art. 26 in parola – **non ancora convertito da legge** – dispone quanto segue:

- con il co. 1 viene **reintrodotta l'imposta ipotecaria e catastale**, abrogata dal 2014 secondo la previsione del D.Lgs. 23/2011, per gli atti indicati nella Tabella iniziale, assoggettati all'imposta proporzionale del 2% e del 9%. Tali atti e formalità saranno assoggettati ad imposta fissa di **50 euro** per ciascuna imposta (**ipotecaria e catastale**), ferma restando l'**esenzione** dall'imposta di **bollo**, dai **tributi speciali catastali** e dalle **tasse ipotecarie** (l'eliminazione di questi ultimi modesti balzelli costituisce un vantaggio generale della riforma della tassazione in commento);
- il co. 2 eleva a **200 euro** le imposte di **registro, ipotecaria e catastale** che erano stabilite in misura fissa pari a 168 euro. L'incremento non è limitato al comparto immobiliare (es. preliminari di compravendita immobiliare), ma riguarda anche altri atti, come quelli societari (es. atto costitutivo, aumento di capitale sociale a seguito di conferimento di beni diversi dagli immobili, cessione di partecipazioni, fusioni, scissioni, trasformazioni, atto istitutivo del trust, associazioni temporanee di impresa) e quelli relativi all'eredità (accettazione o rinuncia) e altri ancora (contratti scritti di comodato di beni immobili, rilascio di procura, convenzioni matrimoniali come la separazione dei beni ed il fondo patrimoniale). **Non aumenta**, invece, l'**imposta minima di 67 euro** per i contratti di **locazione di immobili urbani e di fondi rustici**. Resta altresì in vigore la disposizione (art. 41, co. 2, D.P.R. 131/1986) secondo la quale l'ammontare dell'imposta di registro non può essere inferiore alla misura fissa (ora di 200 euro): così, quando l'applicazione della tassazione proporzionale conduce a un'imposta di entità inferiore rispetto al minimo, la somma da versare andrà ragguagliata a tale soglia minima, di 200 euro dal 2014;

ESEMPIO n. 5

La cessione di un credito sconta l'imposta proporzionale dello 0,5%.

Si ipotizzi la cessione di un credito del valore di 30.000 euro (cui corrisponde un'imposta proporzionale di 150 euro). Essa richiede un ragguaglio di 18 euro (fino ad arrivare a 168 euro) fino al 31.12.2013, ed un ragguaglio di 50 euro (fino ad arrivare a 200 euro) dall'1.1.2014.

- il co. 3 prevede la decorrenza delle novità introdotte dal co. 2 (non anche dal co. 1, per le quali era già stata fissata la decorrenza all'1.1.2014 dal D.Lgs. 23/2011). L'aumento a 200 euro riguarda gli atti giudiziari **pubblicati o emanati**, gli atti pubblici **formati**, le donazioni **fatte** e le scritture private **autenticate a partire dall'1.1.2014** e le scritture private non autenticate, le formalità di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione, le domande di innovazione e le denunce **presentate** per la registrazione dalla medesima data.

3. TASSAZIONE dei TRASFERIMENTI IMMOBILIARI – SINTESI

Di seguito proponiamo alcune tabelle di sintesi della tassazione in vigore dal 2014, distinguendo tra immobili abitativi e strumentali, poste in essere in ambito Iva o meno.

CESSIONE di IMMOBILI ABITATIVI ⁽¹⁾ dal 2014				
Cedente/Oggetto	Iva	Tipologia di fabbricato/ Norma	Registro	Ipotecaria + Catastale
Fabbricati realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termine della costruzione o lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione)	Imponibile per obbligo Art. 10, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972			
	4%	«Prima casa» ⁽³⁾	200 euro	200 + 200 euro
	10%	Altre abitazioni		
	22%	Immobili di lusso		
Fabbricati realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termine della costruzione o lavori ultimati oltre 5 anni dalla cessione), fatti salvi gli alloggi sociali di cui al successivo punto	Esente ovvero imponibile su opzione ⁽⁴⁾ Art. 10, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972			
	Esente		Misura proporzionale (2% se «prima casa» e 9% per altre abitazioni)	50 + 50 euro
	4%	«Prima casa» ⁽³⁾	200 euro	200 + 200 euro
	10%	Altre abitazioni		
	22%	Immobili di lusso		
Fabbricati destinati ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. Infrastrutture 22.4.2008 ⁽⁵⁾	Esente ovvero imponibile su opzione ⁽⁴⁾ Art. 10, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972			
	Esente		Misura proporzionale (2% se «prima casa» e 9% per altre abitazioni)	50 + 50 euro
	4%	«Prima casa» ⁽³⁾	200 euro	200 + 200 euro
	10%	Altre abitazioni		
Soggetti diversi dai precedenti (immobiliari di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti Iva)	Esente	Art. 10, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972	2% se «prima casa»	50 + 50 euro
			9% per altre	50 + 50 euro

			abitazioni	
Privato (società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa)	Fuori campo	Art. 1, D.P.R. 633/1972	2% se «prima casa»	50 + 50 euro
			9% per altre abitazioni	50 + 50 euro

- (1) *Fabbricati abitativi classificati nelle categorie catastali A con esclusione della categoria A/10.*
- (2) *Se l'acquirente è un privato le imposte di registro e ipo-catastali si applicano secondo il criterio «prezzo-valore», ossia sono applicate sul valore catastale rivalutato del bene immobile.*
- (3) *In caso di mancato trasferimento della residenza entro diciotto mesi dall'acquisto, l'acquirente decade dall'agevolazione (aliquota ridotta). Però nessuna sanzione è dovuta da chi acquista un immobile invocando i benefici previsti per la «prima casa» e, nel termine di diciotto mesi, non trasferisce la residenza nel Comune ove è situato l'immobile. Il contribuente, prima della scadenza del suddetto termine, è tenuto a presentare un'apposita istanza all'Ufficio presso il quale l'atto è stato registrato, con la quale richiede la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione (R.M. 31.10.2011, n. 105/E).*
- (4) *A condizione che nell'atto sia esercitata l'opzione per l'imponibilità. L'imposta si può applicare anche in sede di acconti e in questo caso l'opzione deve essere già manifestata nel preliminare di vendita, se redatto (C.M. 11.7.1996, n. 182).*
- (5) *La disposizione che prevede l'imponibilità degli alloggi sociali è stata introdotta in sede di conversione del D.L. 83/2012 con la L. 134/2012 (pubblicata in G.U. 11.8.2012, n. 187) e quindi è entrata in vigore a decorrere dal 12.8.2012.*

CESSIONE di IMMOBILI STRUMENTALI dal 2014				
Cedente/Oggetto	Iva	Norma/Aliq uota	Registro	Ipotecaria + Catastale ⁽¹⁾
Fabbricati realizzati dalle imprese (termine della costruzione non oltre 5 anni dalla cessione)	Imponibile	22% ⁽²⁾ Art. 10, n. 8-ter), D.P.R. 633/1972	200 euro	3% + 1%
Fabbricati su cui sono stati eseguiti interventi di recupero (lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione)	Imponibile	10% ⁽³⁾		
Soggetti diversi dai precedenti (immobiliari di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti Iva, incluse le imprese costruttrici o di ristrutturazione che hanno ultimato i lavori da oltre 5 anni)	Esente ovvero imponibile su opzione ⁽⁴⁾	Esente ovvero imponibile 10% ⁽³⁾ o 22%		
Privato (società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa)	Fuori campo	Art. 1, D.P.R. 633/1972	9%	50 + 50 euro

- ⁽¹⁾ Le volture catastali e le trascrizioni relative alle cessioni di cui sono parte fondi immobiliari fruiscono delle percentuali ridotte alla metà (1,5% + 0,5%).
- ⁽²⁾ L'aliquota è del 10% (n. 127-undecies, Tabella A, Parte Terza, D.P.R. 633/1972) nel caso di cessione di fabbricati strumentali facenti parte di edifici «Tupini» (L. 408/1949, che prevede il rispetto di determinate proporzioni fra immobili abitativi e immobili commerciali). Per il mantenimento dell'aliquota ridotta occorre far riferimento alla situazione al momento della vendita, non essendo sufficiente il mero rispetto dei requisiti in origine (Cass. 11.2.2003, n. 2004). L'aliquota del 10% si applica anche (n. 127-quinquies, Tabella A, Parte Terza, D.P.R. 633/1972) per le cessioni di fabbricati idonei ad ospitare una collettività (scuole, caserme, ospedali, case di cura, ricoveri, college, colonie climatiche, asili, orfanotrofi, edifici utilizzati per il perseguimento delle finalità di istruzione, cura, assistenza, beneficenza; si veda la R.M. 12.10.2007, n. 291/E).
- ⁽³⁾ Per le imprese di ripristino. Si veda il n. 127-quinquiesdecies, Tabella A, Parte Terza, D.P.R. 633/1972, purché l'intervento sia stato completato (C.M. 13.3.2009, n. 8/E).
- ⁽⁴⁾ A condizione che nell'atto sia esercitata l'opzione per l'imponibilità. L'imposta si può applicare anche in sede di acconto e in questo caso l'opzione deve essere già manifestata nel preliminare di vendita, se redatto (C.M. 11.7.1996, n. 182).