

IMPOSTE SULLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Le imposte sugli atti traslativi a titolo oneroso (compravendite, permuta, ecc.) della proprietà di immobili in genere e quelli traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, sono così applicate:

PRIMA CASA

Solo per le abitazioni **non** ricadenti in categoria A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminente pregio artistico o storico)

- **acquisto da privato**

imposta di registro: **2%**

imposta catastale fissa: 50 euro

imposta ipotecaria fissa: 50 euro

E' stabilito un valore minimo di € **1.000,00** per l'**imposta di registro**.

Se l'acquirente è un privato, le imposte di registro si applicano secondo il criterio «prezzo-valore», ossia sono applicate sul valore catastale rivalutato del bene immobile.

In caso di mancato trasferimento della residenza entro diciotto mesi dall'acquisto, l'acquirente decade dall'agevolazione (aliquota ridotta).

- **acquisto da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) quando i lavori sono stati completati da un massimo di cinque anni**

iva: **4%** sul prezzo di vendita

imposta di registro fissa: 200 euro

imposta catastale fissa: 200 euro

imposta ipotecaria fissa: 200 euro

- acquisto da impresa costruttrice quando i lavori sono stati ultimati da *più di cinque anni* o se si acquista da un'impresa non costruttrice che si occupa solo della compravendita

iva: **Esente** ovvero imponibile su opzione *_Art. 10, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972 _ 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)>*

imposta di registro: 2%

imposta catastale fissa: 200 euro

imposta ipotecaria: 200 euro

SECONDA CASA

- acquisto da un privato, da un'impresa non costruttrice o da un'impresa costruttrice *cinque anni dopo la fine dei lavori*

imposta di registro: 9%

imposta catastale fissa: 50 euro

imposta ipotecaria fissa: 50 euro

- acquisto da un'impresa costruttrice *entro 5 anni dalla fine dei lavori*

iva: 10%

imposta di registro fissa: 200 euro

imposta catastale fissa: 200 euro

imposta ipotecaria fissa: 200 euro

Gli immobili ricadenti nelle categorie **A/1** (abitazioni di tipo signorile), **A/8** (abitazioni in ville) e **A/9** (castelli, palazzi di eminente pregio artistico o storico), sono tassati al **22%** di iva oltre **euro 200** di imposte ipotecaria + catastale se vendute da imprese o da società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime

d'impresa oppure al **9%** di imposta di registro + **100 euro** di imposte ipotecaria + catastale se vendute da privati.

APE

Ai contratti di compravendita va obbligatoriamente allegato l'Attestato di Prestazione Energetica.

E' confermata la sanzione pecuniaria che scatta dopo 45 giorni dalla mancata allegazione dell'ape che va dai 3mila fino ai 18mila euro.

Il pagamento della sanzione non esenta dall'obbligo di informativa, quindi bisognerà comunque presentare una dichiarazione che attesti la ricezione dell'ape, le informazioni sulle prestazioni energetiche e una copia dell'attestato.

CESSIONE di IMMOBILI STRUMENTALI

Sulla compravendita di Fabbricati realizzati dalle imprese da **non oltre 5 anni** dalla cessione, si applica l'iva al **22%** oltre imposta ipotecaria del **3%**, catastale dell'**1%** e imposta di registro pari ad **euro 200**;

Sulla compravendita di Fabbricati realizzati dalle imprese **da oltre 5 anni** dalla cessione e su cui sono stati eseguiti interventi di recupero/ristrutturazione, si applica l'iva al **10%**;

Sulla vendita di Fabbricati acquistati da 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), l'iva è **esente ovvero imponibile su opzione**;

Sulla vendita di Fabbricati acquistati da **Privato** o società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa, si versa imposta di registro al **9%** sul prezzo di vendita ed imposte catastale ed ipotecaria per totali **euro 100**.

Imposte di registro, ipotecarie e catastali dal 2014

VENDITA di IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA

Immobile/Venditore	Acquirente	Iva	Tipologia di immobile	Imposta di Registro	Imposte Ipotecaria + Catastale
Immobili realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito opere di ristrutturazione da non oltre 5 anni dalla vendita	Chiunque	4%	Prima casa	200 euro	200 + 200 euro
		10%	Senza agevolazioni Prima casa		
		22%	Immobili di lusso		
		Esente	2% se Prima casa o 9% per altre abitazioni		
Immobili realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito opere di ristrutturazione da oltre 5 anni dalla vendita	Chiunque	4%	Prima casa	200 euro	200 + 200 euro
		10%	Senza agevolazioni Prima Casa		
		22%	Immobili di lusso		
		Esente	2% se Prima casa o 9% per altre abitazioni		
oppure					
Imponibile su opzione (1)					
Art. 10, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972					

Immobile/Venditore	Acquirente	Iva	Tipologia di immobile	Imposta di Registro	Imposte Ipotecaria
--------------------	------------	-----	-----------------------	---------------------	--------------------

Immobili destinati ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. Infrastrutture 22.4.2008

Imponibile su opzione (1)

Immagine di sfondo: un'illustrazione stilizzata di una casa con un tetto a spicchi, sovrapposta a un cerchio. Il cerchio è diviso in quattro quadranti da una croce, con i quattro angoli arrotondati. La casa è disegnata in modo che i suoi angoli si allineino con i quadranti del cerchio.

Immagine di sfondo: un'illustrazione stilizzata di una casa con un tetto a spicchi, sovrapposta a un cerchio. Il cerchio è diviso in quattro quadranti da una croce, con i quattro angoli arrotondati. La casa è disegnata in modo che i suoi angoli si allineino con i quadranti del cerchio.

Privato o società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa

Esente	Alloggi sociali	2% se Prima casa o 9% per altre abitazioni	50 + 50 euro
Chiunque	Prima casa	4,%	200 + 200 euro
Chiunque	Senza Agevolazioni Prima Casa	10%	200 euro
Chiunque (2)	Fuori campo	Art. 1, D.P.R. 633/1972	2% se Prima Casa
		9% per altre abitazioni	50 + 50 euro

(1) Bisogna esercitare l'opzione per l'imponibilità al rogito ovvero, se previsti già in sede di acconti e pertanto l'opzione deve essere già manifestata nel preliminare di vendita (C.M. 11.7.1996, n. 182).

(2) Se l'acquirente è un privato le imposte di registro e ipo-catastali si applicano secondo il criterio «prezzo-valore» e quindi sono applicate sul valore catastale rivalutato del l'immobile. Se l'acquirente è una Società o Ditta con partita Iva, le

imposte si applicano sul prezzo di vendita.

(3) In caso di mancato trasferimento della residenza entro 18 mesi dall'acquisto, l'acquirente decade dall'agevolazione.

CESSIONE di IMMOBILI STRUMENTALI dal 2014

Immobile/Venditore	Acquirente	Iva	Aliquota	Imposta di Registro	Imposte Ipotecaria +Catastale
<i>Immobili costruiti da imprese da non oltre 5 anni dalla vendita</i>	Chiunque	Imponibile	22% (1)		
<i>Immobili su cui sono state eseguite opere di recupero da non oltre 5 anni dalla vendita</i>	Chiunque	Imponibile	10%	200 euro	3% + 1%
<i>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</i>	Chiunque	Esente ovvero imponibile su opzione (2)	Esente ovvero imponibile 10% (se ristrutturazione) o 22%		

*Immobile intestato a Privato
o a società semplici di
gestione immobiliare, enti
non commerciali che non
effettuino l'operazione in
regime d'impresa*

Chiunque Fuori Art. 1, D.P.R.
campo 633/1972 9% 50 + 50 euro

(1) **L'aliquota è del 10% se trattasi di vendita di fabbricati:**

- strumentali facenti parte di edifici «Tupini» ove è previsto il rispetto di determinate proporzioni fra immobili abitativi e immobili commerciali;

- idonei ad ospitare scuole, caserme, ospedali, case di cura, ricoveri, college, colonie climatiche, asili, orfanotrofi, edifici utilizzati per il perseguimento delle finalità di istruzione, cura, assistenza, beneficenza.

(2) **Bisogna esercitare l'opzione per l'imponibilità al rogito ovvero, se previsti già in sede di acconti e pertanto l'opzione deve essere già manifestata nel preliminare di vendita (C.M. 11.7.1996, n. 182).**

Per il calcolo imposte : <http://www.avvocatoandreani.it/servizi/calcolo-imposte-compravendita-immobiliare.php>

Condizione sospensiva da denunciare

Se si verifica la condizione sospensione di un atto già registrato, l'evento va denunciato all'Ufficio, che liquida l'ulteriore imposta dovuta

L'articolo 19 del Dpr 131/1986 (Testo unico dell'imposta di registro) obbliga alla denuncia degli eventi, successivi alla registrazione di un atto, che danno luogo a maggior tassazione. Uno di questi eventi è l'avveramento di una condizione sospensiva. In tal caso, la denuncia deve essere effettuata presso l'Ufficio che ha registrato l'atto entro 20 giorni dalla verifica dell'evento. A seguito della denuncia, l'Ufficio liquida l'ulteriore imposta dovuta. E' quanto ha chiarito l'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione n. 7/E del 14 gennaio 2014.

IMPOSTA DI REGISTRO SUI TERRENI AGRICOLI ED EDIFICABILI

Per gli acquisti di terreni agricoli e loro pertinenze effettuati da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, l'imposta di registro e ipotecaria è in misura fissa di euro 200 ciascuna e l'imposta catastale è dell'1%.

Per gli acquisti di terreni agricoli e loro pertinenze effettuati da soggetti diversi dai coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, l'aliquota di registro è del 12% e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa pari ad Euro 50 ciascuna.

Per gli acquisti di terreni edificabili da soggetti privati, l'imposta di registro è del 9% oltre imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa pari ad Euro 50 ciascuna.

Per gli acquisti di terreni edificabili da soggetto passivo IVA, l'imposta è del 22% oltre imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa pari ad Euro 200 ciascuna.

CESSIONE TERRENI EDIFICABILI DAL 1° GENNAIO 2014

Fattispecie	Trattamento fiscale
Terreni edificabili e relative pertinenze ceduti da privato	<ul style="list-style-type: none"> • Imposta proporzionale di registro del 9% • Imposta ipotecaria dovuta in misura fissa pari ad Euro 50 • Imposta catastale dovuta in misura fissa pari ad Euro 50
Terreni edificabili e relative pertinenze ceduti da soggetto passivo IVA	<ul style="list-style-type: none"> • IVA 22% • Imposta di registro dovuta in misura fissa pari ad Euro 200 • Imposta ipotecaria dovuta in misura fissa pari ad Euro 200

CESSIONE TERRENI AGRICOLI DAL 1° GENNAIO 2014

Fattispecie	Trattamento fiscale
Cessione di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale	<ul style="list-style-type: none"> • Imposta proporzionale di registro del 12% • Imposte ipotecaria e catastale dovute in misura fissa pari ad Euro 50 ciascuna
Cessione di terreni agricoli a favore di coltivatori diretti ovvero imprenditori agricoli	<ul style="list-style-type: none"> • Imposte di registro e ipotecaria dovute in misura fissa pari ad Euro 200 ciascuna • Imposta catastale dovuta in misura proporzionale dell'1%