



## Tassazione dei trasferimenti immobiliari in vigore dal 01/01/2014

cessione di IMMOBILI ABITATIVI <sup>(1)</sup>					
Oggetto / Cedente (soggetto chi cede un diritto)	Cessionario (soggetto a cui viene trasferito un diritto)	Iva	Tipologia di fabbricato Norma	Imposta Registro	Imposta 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)	Chiunque	Imponibile per obbligo Art. 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972			
		4%	«Prima casa» <sup>(3)</sup>	€200	€200 + €200
		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	Chiunque	Esente ovvero imponibile su opzione <sup>(4)</sup> Art. 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972			
		Esente	Misura proporzionale: 2% se «prima casa» 9% per altre abitazioni		€50 + €50
		4%	«Prima casa» <sup>(3)</sup>	€200	€200 + €200
		10%	Altre abitazioni		
		22%	Immobili di lusso		
Fabbricati destinati ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. Infrastrutture 22.4.2008 <sup>(5)</sup>	Chiunque	Esente ovvero imponibile su opzione <sup>(4)</sup> Art. 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972			
		Esente	Misura proporzionale: 2% se «prima casa» 9% per altre abitazioni		€50 + €50
		4%	«Prima casa» <sup>(3)</sup>	€200	€200 + €200
		10%	Altre abitazioni		
Soggetti diversi dai precedenti (immobiliari di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti Iva)	Chiunque	Esente	Art. 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972	2% se «prima casa»	€50 + €50
				9% per altre abitazioni	€50 + €50
Privato (società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa)	Chiunque <sup>(2)</sup>	Fuori campo	Art. 1, D.P.R. 633/1972	2% se «prima casa»	€50 + €50
				9% per altre abitazioni	€50 + €50

<sup>(1)</sup> Fabbricati abitativi classificati nelle categorie catastali A con esclusione della categoria A/10.

<sup>(2)</sup> 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 rivalutatosi del bene immobile.

<sup>(3)</sup> 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).

<sup>(4)</sup> 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).

<sup>(5)</sup> 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

Oggetto / Cedente (soggetto chi cede un diritto)	Cessionario (soggetto a cui viene trasferito un diritto)	Iva	Norma Aliquota	Imposta Registro	Imposta Ipotecaria + Catastale <sup>(1)</sup>
Fabbricati realizzati dalle imprese (termine della costruzione non oltre 5 anni dalla cessione)	Chiunque	Imponibile	22% <sup>(2)</sup> Art. 10, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972	€200	3% + 1%
Fabbricati su cui sono stati eseguiti interventi di recupero (lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione)	Chiunque	Imponibile	10% <sup>(3)</sup>		
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)	Chiunque	Esente ovvero imponibile su opzione <sup>(4)</sup>	Esente ovvero imponibile 10% <sup>(3)</sup> o 22%		
Privato (società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa)	Chiunque	Fuori campo	Art. 1, D.P.R. 633/1972	9%	€50 + €50

<sup>(1)</sup> 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%).

<sup>(2)</sup> 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).

<sup>(3)</sup> 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).

<sup>(4)</sup> 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).