



## 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 rivalutato 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.