



Tassazione dei trasferimenti immobiliari in vigore dal 01/01/2014 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 ⁽¹⁾
Fabbricati realizzati dalle imprese (termine della costruzione non oltre 5 anni dalla cessione)	Chiunque	Imponibile	22% ⁽²⁾ 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% ⁽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)	Chiunque	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)	Chiunque	Fuori campo	Art. 1, D.P.R. 633/1972	9%	€50 + €50

⁽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).