

Commento al D.L. 4.07.2006 n. 223 convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248
(disposizioni di interesse immobiliare)

Misure fiscali

- 1) **Sono soggette ad IVA** (e quindi a imposta registro, ipotecaria, catastale fisse) solo le cessioni fatte da imprese aventi per oggetto:
- aree edificabili
 - fabbricati (di ogni tipo) che siano stati costruiti dalla impresa (purchè la cessione avvenga entro i quattro anni dalla ultimazione della costruzione);
 - fabbricati (di ogni tipo) che siano stati oggetto di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione dalla impresa (purchè la cessione avvenga entro i quattro anni dalla ultimazione dell'intervento)
- (art. 35 comma 8)

Le cessioni di fabbricati **strumentali per natura** (cioè che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, categorie catastali B, C, D, E, A/10) rientrano nella sfera IVA anche nei seguenti casi:

- se effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi IVA che svolgono in via prevalente o esclusiva attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25% (banche, assicurazioni);
- se effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni;
- se nel relativo atto di vendita tra imprese soggette ad IVA la società venditrice opta per il relativo regime.

Le cessioni di fabbricati strumentali per natura, anche se soggette all'IVA, sono assoggettate ad imposta di registro in misura fissa, ad imposta ipotecaria nella misura del 3% e ad imposta catastale nella misura dell'1% (salvo che si tratti di cessioni derivanti da contratti di locazione finanziaria – art. 35 comma 10, alle quali si applica l'imposta di registro in misura fissa, l'imposta ipotecaria nella misura dell'1,5% e l'imposta catastale nella misura dello 0,50%)

Tutte le altre cessioni sono esenti IVA ex art. 10 commi 8, 8 bis DPR 633/72 e soggette ad imposta di registro proporzionale, ai sensi dell'art. 40 comma 1 DPR 131/1986.

- 2) **Prezzo/valore:** è confermata la regola del prezzo valore negli atti aventi per oggetto unità abitative tra privati. Le parti hanno l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito; se viene occultato anche in parte, le imposte sono dovute sull'intero importo, oltre alla sanzione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione irrogata (art. 35 comma 21).
- 3) **Poteri accertamento:** i poteri di accertamento attribuiti agli Uffici Imposte, possono essere esercitati anche ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale (art. 35 comma 24).
- 4) **Area edificabile:** si considera tale, ai fini dell'IVA, delle imposte sui redditi (in relazione anche alle "plusvalenze", oggi calcolate al 20%), dell'ICI e delle imposte di registro/ipotecarie/catastali, il terreno utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi (art. 36 comma 2)
- 5) E' abrogata la disciplina che prevedeva l'imposta di registro all'1% e le imposte ipotecarie e catastali fisse per il caso di cessione di aree ricomprese in piani urbanistici attuativi (art. 36 comma 15).
- 6) La **donazione non costituisce più provenienza "annulla plusvalenze"** .
Se gli immobili sono stati acquisiti mediante donazione, si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione, ai fini del calcolo della plusvalenza, quello sostenuto dal donante (art. 37 comma 39).

D.ssa Alessandra Brambilla

NOTAIO

Via dei Bossi n°3 - 20121 MILANO
Tel. 02 86462008 r.a. Fax 02 86460695
E-mail: abrambilla@notariato.it

- 7) Per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA finanziati mediante mutui, il prezzo non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato.
- 8) **Soppressione della dichiarazione ICI:** a decorrere dall'anno 2007 è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI.
L'ICI potrà essere liquidata nella dichiarazione dei redditi (art. 37 commi 53 e 55).
I termini dei pagamenti sono anticipati al 16 giugno e 16 dicembre di ogni anno (art. 37 comma 13)

Menzioni in atto

Negli atti di cessione di immobili le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio recante:

- l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del prezzo;
- la dichiarazione se si sono avvalsi di un mediatore (e nel caso, l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le modalità di pagamento della stessa, l'indicazione del numero di partita IVA del mediatore).

In caso di omessa, incompleta o falsa dichiarazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500,00 a euro 10.000,00 e ai fini dell'imposta di registro i beni sono soggetti ad accertamento di valore (art. 35 comma 22)

Gli assegni dovranno essere intestati unicamente al venditore.

Prospetto riepilogativo delle imposte per i più frequenti trasferimenti immobiliari.

A) VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATI

1 – Prima casa – vendita da privato

- imposta di registro: 3%
- imposta ipotecaria: euro 168
- imposta catastale: euro 168

2 – Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sua pertinenza, venduti da privato (diverso dalla prima casa)

- imposta di registro: 7%
- imposta ipotecaria: 2%
- imposta catastale: 1%

3 – Fabbricati strumentali per natura ceduti a società di leasing

- imposta di registro: 7%
- imposta ipotecaria: 1,5%
- imposta catastale: 0,5%

B) VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE COSTRUTTRICI O CHE HA ESEGUITO INTERVENTI DI RECUPERO

4 – Prima casa – vendita da impresa costruttrice (entro 4 anni dall'ultimazione)

- IVA: 4%
- imposta ipotecaria: euro 168
- imposta catastale: euro 168

5 – Fabbricato abitativo non di lusso e/o sua pertinenza venduti da impresa costruttrice (entro quattro anni dall'ultimazione)

D.ssa Alessandra Brambilla

NOTAIO

Via dei Bossi n°3 - 20121 MILANO
Tel. 02 86462008 r.a. Fax 02 86460695
E-mail: abrambilla@notariato.it

- IVA: 10%

- imposta di registro: euro 168
- imposta ipotecaria: euro 168
- imposta catastale: euro 168

6 – Fabbricato non abitativo e non strumentale per natura e/o sua pertinenza venduti da impresa costruttrice (entro quattro anni dall'ultimazione)

- IVA: 10% se fabbricato Tupini), 20% nei rimanenti casi
- imposta di registro: euro 168
- imposta ipotecaria: euro 168
- imposta catastale: euro 168

7 – Fabbricato non strumentale per natura e/o sua pertinenza venduti da impresa costruttrice (entro quattro anni dall'ultimazione)

- esente da IVA
- imposta di registro: 7%
- imposta ipotecaria: 2%
- imposta catastale: 1%

8 – Fabbricato non strumentale per natura e/o sua pertinenza venduti da impresa costruttrice (dopo quattro anni dall'ultimazione) nel caso in cui la parte acquirente sia un'impresa che abbia per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di immobili, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni

- esente da IVA
- imposta di registro: 1%
- imposta ipotecaria: euro 168
- imposta catastale: euro 168

9 – Fabbricato non abitativo e strumentale per natura e/o sua pertinenza venduti da impresa costruttrice (entro quattro anni dall'ultimazione oppure anche dopo o quattro anni se a favore dei privati o se vi è opzione in atti per l'applicazione dell'IVA)

- IVA: 10% se fabbricato Tupini), 20% nei rimanenti casi
- imposta di registro: euro 168
- imposta ipotecaria: 3%
- imposta catastale: 1%

10 – Fabbricato non abitativo e strumentale per natura e/o sua pertinenza venduti da impresa costruttrice (dopo quattro anni dall'ultimazione a favore di soggetto IVA e in assenza di opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- esente da IVA
- imposta di registro: 7%
- imposta ipotecaria: 3%
- imposta catastale: 1%

11 – Fabbricati strumentali per natura ceduti a società di leasing

- imposta di registro o IVA: vd. Numero 8 e 9
- imposta ipotecaria: 1,5%
- imposta catastale: 0,5%

C) VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE NON COSTRUTTRICI

D.ssa Alessandra Brambilla

NOTAIO

Via dei Bossi n°3 - 20121 MILANO
Tel. 02 86462008 r.a. Fax 02 86460695
E-mail: abrambilla@notariato.it

12 –Prima casa

- esente da IVA
- imposta di registro: 3%
- imposta ipotecaria: euro 168
- imposta catastale: euro 168

13 – Fabbricato non abitativo e strumentale per natura e/o sua pertinenza venduti da impresa non costruttrice (a favore di privati o se vi è opzione in atto per applicazione IVA)

- IVA: 20%
- imposta di registro: euro 168
- imposta ipotecaria: 3%
- imposta catastale: 1%

14 – Fabbricato non abitativo e strumentale per natura e/o sua pertinenza venduti da impresa non costruttrice (a favore di soggetto IVA ed in assenza di opzione)

- esente da IVA
- imposta di registro: 7%
- imposta ipotecaria: 3%
- imposta catastale: 1%

15 – Fabbricato abitativo e comune non strumentale per natura e/o sua pertinenza venduti da impresa non costruttrice

- esente da IVA
- imposta di registro: 7%
- imposta ipotecaria: 2%
- imposta catastale: 1%

16 – Fabbricato abitativo e comunque non strumentale per natura e/o sua pertinenza venduti da impresa non costruttrice nel caso in cui parte acquirente sia impresa che abbia per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intendetrasferirli entro tre anni

- esente da IVA
- imposta di registro: 1%
- imposta ipotecaria: euro 168
- imposta catastale: euro 168

17 – Fabbricato strumentale per natura ceduto a società di leasing – nonché riscatto di immobile in leasing

- imposta registro o IVA: vd. nn. 12 e 13
- imposta ipotecaria: 1,5%
- imposta catastale: 0,5%

D) VENDITE DI TERRENI

18 – terreni non agricoli e relative pertinenze venduti da privato:

- imposta di registro: 8%
- imposta ipotecaria: 2%
- imposta catastale: 1%

19 – terreni edificabili e relative pertinenze venduti da impresa:

D.ssa Alessandra Brambilla

NOTAIO

Via dei Bossi n°3 - 20121 MILANO
Tel. 02 86462008 r.a. Fax 02 86460695
E-mail: abrambilla@notariato.it

- IVA: 20%
- imposta di registro: euro 168
- imposta ipotecaria: euro 168
- imposta catastale: euro 168

20 – terreni non agricoli e non edificabili e relative pertinenze venduti da impresa:

- imposta di registro: 8%
- imposta ipotecaria: 2%
- imposta catastale: 1%

21 – terreni agricoli e relative pertinenze venduti da privato:

- imposta di registro: 15% (se acquista imprenditore agricolo professionale, 8% oppure agevolazioni per la piccola proprietà contadina)
- imposta ipotecaria: 2%
- imposta catastale: 1%

22 – terreni non agricoli e relative pertinenze venduti da impresa:

- imposta di registro: 15% (se acquista imprenditore agricolo professionale, 8% oppure agevolazioni per la piccola proprietà contadina)
- imposta ipotecaria: 2%
- imposta catastale: 1%