

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE IMPOSTE INDIRETTE PER I PIÙ FREQUENTI ATTI IMMOBILIARI

A		VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATI						
		Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale	
1	Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da privato	2 % (con il minimo di € 1.000)	€ 50	€ 50	esente	esente	esente	
2	Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze (diverso dalla prima casa), venduto da privato	9% (con il minimo di € 1.000)	€ 50	€ 50	esente	esente	esente	
B		VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE COSTRUTTRICI *						
		IVA	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
3	Fabbricato abitativo non di lusso - Prima casa e/o relative pertinenze - venduti da impresa costruttrice * (entro cinque anni dall'ultimazione)	4%	€ 200	€ 200	€ 200	€ 230	€ 35	€ 55
4	Fabbricato abitativo non di lusso e/o sue pertinenze – venduti da impresa costruttrice * (entro cinque anni dall'ultimazione)	10% (se fabbricato di lusso, aliquota del 22%)	€ 200	€ 200	€ 200	€ 230	€ 35	€ 55
5	Fabbricato abitativo non di lusso - Prima casa e/o relative pertinenze - venduti da impresa costruttrice * (dopo cinque anni dall'ultimazione, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)	4% (7)	€ 200	€ 200	€ 200	€ 230	€ 35	€ 55
6	Fabbricato abitativo non di lusso e/o sue pertinenze – venduti da impresa costruttrice * (dopo cinque anni dall'ultimazione, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)	10% (se fabbricato di lusso, aliquota del 22%) (7)	€ 200	€ 200	€ 200	€ 230	€ 35	€ 55
7	Fabbricato abitativo o comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze – venduti da impresa costruttrice * (dopo cinque anni, dall'ultimazione, senza esercizio di opzione IVA) (5)	esente	9% (con il minimo di € 1.000)	€ 50	€ 50	esente	esente	esente

Ovvero: in presenza dei requisiti "prima casa", imposta di registro al 2% (con il minimo di € 1.000), ed imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di € 50 ciascuna).

B		VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE COSTRUTTRICI *						
		IVA	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
8	Fabbricati rurali ad uso abitativo, ceduti da impresa costruttrice * (<i>entro</i> cinque anni dall'ultimazione, o anche <i>dopo</i> cinque anni <i>se vi è opzione Iva</i>)	4% (v. supra, i nn. 3 e 5)	€ 200	€ 200	€ 200	€ 230	€ 35	€ 55
9	Fabbricato non abitativo e non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (<i>entro</i> cinque anni dall'ultimazione)	10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 22% nei rimanenti casi	€ 200	€ 200	€ 200	€ 230	€ 35	€ 55
10	Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (<i>entro</i> cinque anni dall'ultimazione)	10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 22% nei rimanenti casi	€ 200	3% (con il minimo di € 200)	1% (con il minimo di € 200)	€ 230	€ 35	€ 55
11	Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (<i>dopo</i> i cinque anni, <i>se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA</i>)	IVA: 10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 22% nei rimanenti casi <i>CON REVERSE CHARGE</i> se l'acquirente è soggetto passivo Iva	€ 200	3% (con il minimo di € 200)	1% (con il minimo di € 200)	€ 230	€ 35	€ 55
12	Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice * (<i>dopo</i> cinque anni dall'ultimazione, <i>in assenza di opzione in atto per l'applicazione dell'IVA</i>) (5)	esente	€ 200	3% (con il minimo di € 200)	1% (con il minimo di € 200)	€ 230	€ 35	€ 55

C		VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE NON COSTRUTTRICI						
		IVA	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
13	Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da impresa non costruttrice * (5) (6)	esente	2% (con il minimo di € 1.000)	€ 50	€ 50	esente	esente	esente
14	Fabbricato abitativo, e comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice * (5)	esente	9% (con il minimo di € 1.000)	€ 50	€ 50	esente	esente	esente
15	Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice, <i>senza esercizio di opzione IVA</i> * (5) (6)	esente	€ 200	3% (con il minimo di € 200)	1% (con il minimo di € 200)	€ 230	€ 35	€ 55
16	Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice, <i>se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA</i> * (8)	22% CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo Iva	€ 200	3% (con il minimo di € 200)	1% (con il minimo di € 200)	€ 230	€ 35	€ 55
17	Fabbricato strumentale per natura ceduto da società di <i>leasing</i> all'utilizzatore in sede di <i>riscatto</i> (in esercizio dell'opzione di acquisto), <i>senza esercizio di opzione IVA</i>	esente	€ 200	€ 200	€ 200	€ 230	€ 35	€ 55
17 bis	Fabbricato abitativo ceduto da società di <i>leasing</i> all'utilizzatore in sede di <i>riscatto</i> (in esercizio dell'opzione di acquisto)	esente	€ 200	€ 200	€ 200	€ 230	€ 35	€ 55
18	Fabbricato strumentale per natura ceduto da società di <i>leasing</i> all'utilizzatore in sede di <i>riscatto</i> (in esercizio di opzione di acquisto), <i>se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA</i> (8):	22% CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo Iva	€ 200	€ 200	€ 200	€ 230	€ 35	€ 55

D		VENDITE DI TERRENI						
		IVA	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
19	Terreni non agricoli e relative pertinenze venduti da privato		9% (con il minimo di € 1.000)	€ 50	€ 50	esente	esente	esente
20	Terreni edificabili (2) e relative pertinenze venduti da impresa	22%	€ 200	€ 200	€ 200	€ 230	€ 35	€ 55
21	Terreni non agricoli e non edificabili e relative pertinenze venduti da impresa		9% (con il minimo di € 1.000)	€ 50	€ 50	esente	esente	esente
22	Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da privato o da impresa a coltivatore diretto ad imprenditore agricolo professionale (<i>senza</i> agevolazioni piccola proprietà contadina)		9% (con il minimo di € 1.000)	€ 50	€ 50	esente	esente	esente
23	Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da privato o da impresa a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale		15% (con il minimo di € 1.000)	€ 50	€ 50	esente	esente	esente
24	Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da privato o da impresa con agevolazioni per la piccola proprietà contadina		€ 200	€ 200	1% (con il minimo di € 200)	esente (anche per le copie)	€ 35	€ 55

E		ALTRI ATTI IMMOBILIARI						
		IVA	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
25	Compravendita di azienda comprensiva di fabbricati o terreni		Imposta di registro: 9% sul valore degli immobili, 0,50% sul valore dei crediti, 3% sul valore degli altri beni e diritti (con il minimo complessivo di € 1.000)	€ 50	€ 50	€ 45 (9)	esente	esente
26	Compravendita di azienda senza immobili		0,50% sul valore dei crediti, 3% sul valore degli altri beni e diritti (con il minimo complessivo di € 200)			€ 45		
27	Conferimento in società di terreni o fabbricati		9%, o 15% se terreni agricoli (con il minimo di € 1.000)	€ 50	€ 50	€ 156 (9)	esente	esente
28	Conferimento in società di fabbricati strumentali per natura da parte di privato		4% (con il minimo di € 200)	2%	1%	€ 300	€ 35	€ 55
In caso di conferimento di fabbricati strumentali da chi agisce nell'esercizio di impresa, si applica il regime fiscale dei trasferimenti di fabbricati								

E		ALTRI ATTI IMMOBILIARI						
		IVA	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
29	Conferimento in società di azienda comprensiva di immobili		€ 200 (10)	€ 200	€ 200	€ 300	€ 35	€ 55
30	Contratto preliminare di compravendita di immobili, da trascriversi		€ 200 (più, eventualmente, 0,50% sulla caparra e 3% sugli acconti)	€ 200		€ 155	€ 35	
31	Contratto di divisione di immobili		1% (con il minimo di € 200)	€ 200	€ 200	€ 230	€ 35	€ 55
32	Contratto di permuta di immobili tra privati		9% (con il minimo di € 1.000), salva l'applicazione delle agevolazioni per la prima casa (2%)	€ 50	€ 50 (11)	esente	esente	esente
33	Contratto di permuta di immobili tra imprese, soggetti ad IVA	4%, 10% o 22%, in relazione alla natura degli immobili	€ 200	€ 200	€ 400	€ 230	€ 35	€ 55
34	Costituzione di servitù a titolo oneroso		Imposta di registro: 9% – ovvero 15% in caso di terreno agricolo (con il minimo in ogni caso di € 1.000)	€ 50		esente	esente	

F		DONAZIONI E ALTRI ATTI A TITOLO GRATUITO					
		Imposta di donazione	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
35	Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore del coniuge o di parenti in linea retta	4 % (sul valore complessivo – al netto di eventuali oneri – eccedente, per ciascun donatario, euro 1.000.000), con il minimo di € 200	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 - oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 - oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari	€ 230	€ 35	€ 55
36	Donazione (o patto di famiglia) o altro atto gratuito avente ad oggetto aziende o partecipazioni sociali a favore dei discendenti o del coniuge, che si impegnano a proseguire l'attività d'impresa o a detenere il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data della donazione	esente	esente	esente	€ 230	€ 35	€ 55
37	Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di fratelli e sorelle	6 % (sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun donatario, euro 100.000), con il minimo di € 200	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 - oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 - oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari	€ 230	€ 35	€ 55
38	Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di parenti fino al quarto grado e di affini in linea retta, nonché di affini in linea collaterale fino al terzo grado (con esclusione del coniuge, dei parenti in linea retta, dei fratelli e sorelle)	6 %, con il minimo di € 200	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 - oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 - oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari	€ 230	€ 35	€ 55

F		DONAZIONI E ALTRI ATTI A TITOLO GRATUITO					
		Imposta di donazione	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
39	Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di parenti oltre il quarto grado, e di affini in linea collaterale oltre il terzo grado, nonché a favore di estranei	8 %, con il minimo di € 200	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 - oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 - oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari	€ 230	€ 35	€ 55
40	Donazione avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di persone fisiche con <i>handicap</i> riconosciuto grave	l'aliquota applicabile in base al rapporto di parentela, affinità o coniugio (sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun donatario, euro 1.500.000), con il minimo di € 200	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 - oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 - oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari	€ 230	€ 35	€ 55
41	Donazione di terreni e fabbricati di qualsiasi tipo a favore di enti pubblici o altri enti previsti dall'art. 3 del D. Lgs. n. 346/1990	esente	esente	esente	€ 230	€ 35	€ 55
42	Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i <i>trusts</i> , su beni di qualsiasi tipo, a favore del coniuge o di parenti in linea retta	4 % (sul valore complessivo eccedente, per ciascun beneficiario, euro 1.000.000), con il minimo di € 200	€ 200		€ 155	€ 35	

F		DONAZIONI E ALTRI ATTI A TITOLO GRATUITO					
		Imposta di donazione	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
43	Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i trusts, su beni di qualsiasi tipo, a favore di fratelli e sorelle	6 % (sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun donatario, euro 100.000), con il minimo di € 200	€ 200			€ 155	€ 35
44	Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i trusts, su beni di qualsiasi tipo, a favore di parenti fino al quarto grado (diversi dal coniuge, dai parenti in linea retta, dai fratelli e sorelle), di affini in linea retta, di affini in linea collaterale fino al terzo grado	6 %, con il minimo di € 200	€ 200			€ 155	€ 35
45	Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i trusts, su beni di qualsiasi tipo, a favore di parenti oltre il quarto grado, di affini in linea collaterale oltre il terzo grado o di estranei	8 %, con il minimo di € 200	€ 200			€ 155	€ 35

** Per impresa costruttrice si intende quella che ha costruito il fabbricato - anche mediante imprese appaltatrici - o ha eseguito sul fabbricato - anche a mezzo di imprese appaltatrici - interventi di recupero (restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ex art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). La tipologia di intervento edilizio può essere ricavata mediante esame del permesso di costruire o concessione edilizia.*

(1) Un fabbricato ha i requisiti di cui alla legge "Tupini" allorché:

- ha più del cinquanta per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati ad abitazioni;*
- ha meno del venticinque per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati a negozi.*

(2) Un terreno si considera edificabile, ai fini fiscali, quando la destinazione edificatoria sia prevista dal piano regolatore generale (ancorché manchi lo strumento urbanistico attuativo). Nel caso di adozione di un nuovo piano regolatore, nel conflitto tra le prescrizioni del piano previgente e di quello adottato dal Comune (ma non ancora approvato dalla Regione), prevale il piano adottato.

(3) Per fabbricato "strumentale per natura" si intende il fabbricato che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categorie catastali B, C, D, E ed A/10).

(4) Secondo la Circ. Min. Finanze 11 luglio 1996 n. 182, può considerarsi "impresa che ha per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di fabbricati solo quella che, oltre che per espressa previsione contenuta negli atti societari, svolga effettivamente, in modo esclusivo o prevalente, operazioni di vendita di fabbricati precedentemente acquistati o costruiti".

(5) Nel caso di acconti sul prezzo pagati e/o fatturati anteriormente al 4 luglio 2006, l'importo corrispondente rimane soggetto ad imposta sul valore aggiunto; conseguentemente, l'imposta proporzionale di registro trova applicazione unicamente in relazione al residuo prezzo.

(6) Nel caso di acconti sul prezzo pagati e/o fatturati anteriormente al 26 luglio 2012, l'importo corrispondente rimane soggetto ad imposta sul valore aggiunto nei casi in cui detta imposta trovava applicazione secondo la disciplina anteriore; conseguentemente, l'imposta proporzionale di registro trova applicazione unicamente in relazione al residuo prezzo.

(7) Anche in questa ipotesi è teoricamente applicabile il regime del reverse charge, se l'acquirente è soggetto passivo Iva. Si tratta peraltro di fattispecie di difficile realizzazione, in quanto si presuppone che un soggetto persona fisica (che agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione) acquisti un immobile avente destinazione abitativa (non, ovviamente, da destinare ad abitazione principale, ma in presenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'acquisto della "prima casa").

(8) In questo caso si presuppone che sia sempre possibile – per l'impresa non costruttrice – optare per l'applicazione dell'Iva sia prima che successivamente al decorso dei cinque anni dall'ultimazione del fabbricato o dell'intervento di recupero; a differenza della disciplina dettata per le imprese costruttrici, per le quali l'opzione è necessaria solo decorso il suddetto termine quinquennale.

(9) Tenendo conto dell'esenzione da imposta di bollo per gli atti immobiliari, prevista dall'art. 10 del d. lgs. n. 23/2011, si è ritenuta applicabile unicamente l'imposta di bollo di euro 45, o di euro 156 (art. 1-bis.1, nn. 1 e 4, della tariffa allegata al d.p.r. n. 642/1972). Contrasterebbe, infatti, con la previsione di esenzione di cui sopra l'applicazione dell'imposta di bollo di euro 300, prevista dall'art. 1-bis, n. 2, della tariffa suddetta.

(10) L'imposta di registro è dovuta in misura fissa anche se l'azienda conferita comprende beni immobili: Circ. Agenzia entrate 29 maggio 2013, n. 18/E, § 6.33.

(11) A norma dell'art. 10, comma 3, del d. lgs. n. 23/2011, “gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta”. In deroga a quanto disposto dall'art. 10 del d. lgs. n. 347/1990, quindi, soggetto ad imposta catastale è “l'atto” e non “ciascuna voltura”: con la conseguenza che anche alla permuta si applica un'unica imposta catastale nella misura di euro 50.