

Argomento: Tassazione atti immobiliari

Premesso:

Il comma 497 dell'art. 1 della legge n. 266 del 23 dicembre 2005 ha previsto che, in deroga alle disposizioni di cui all'art. 43 del T.U. dell'imposta di registro, per le sole cessioni fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi a oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal **valore dell'immobile determinato attraverso i coefficienti catastali rivalutati e moltiplicati**, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

E' stata, inoltre, prevista pure una riduzione del 20% dei compensi ai notai sul valore di vendita dichiarato.

In pratica, in atto, possono esservi due diversi importi: l'uno sulla quale calcolare le imposte e l'altro relativo al prezzo.

Le condizioni di applicazione della norma sono, quindi, due:

- **cessione di beni immobili tra persone fisiche, ovvero soggetti che non agiscono nell'ambito di attività commerciali, artistiche o professionali;**
- **cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.**

Il comma 21, dell'art. 35 del D.L. n. 223/06, convertito, con modificazioni, in legge n. 248/06, ha integrato e modificato parzialmente le regole approvate dalla legge n. 266/2005.

In particolare, come rilevato dalla circolare n. 28/06, **“viene espressamente ribadito che le parti hanno l'obbligo di indicare nell'atto l'effettivo corrispettivo pattuito per la cessione, fermo restando che la tassazione ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale avviene sulla base del valore catastale”**.

Tale criterio automatico e agevolato di determinazione della base imponibile, tuttavia, viene meno nell'ipotesi in cui le parti occultino, anche in parte, il corrispettivo effettivamente pattuito e lo dichiarino nell'atto in misura inferiore.

Zecchini Estates Operazioni non soggette ad IVA o esenti da IVA				
		i.registro	i.trascrizione	i.catastale
Compravendita	Abitazioni PRIMA CASA (escluse le abitazioni in A/1, A/8, A/9). (1) (3)	2%*	Euro 50,00	Euro 50,00
Compravendita	Abitazioni NO prima casa e altri fabbricati compresi i fabbricati strumentali per natura (2)	9% *	Euro 50,00	Euro 50,00
Compravendita	Fabbricati strumentali per natura (2) esenti IVA	Euro 200,00 (3)	3% (4)	1% (4)

Note: * per gli atti soggetti al 2%, al 9% e al 15% l'imposta non può essere inferiore ad €. 1.000,00; detti atti 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 €. 50,00.

(1) Presupposti PRIMA CASA.

- a) Per poter usufruire delle agevolazioni prima casa debbono ricorrere le seguenti condizioni: a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza ovvero se diverso in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività (le agevolazioni sono estese anche ai cittadini italiani che risiedono all'estero e che acquistano l'immobile come prima casa sul territorio italiano nonché ai cittadini italiani che lavorano all'estero per immobili siti nel luogo ove ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono); la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune dove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;
- b) che l'acquirente nell'atto di acquisto dichiara di non essere titolare esclusivo (né in comunione col proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile acquistato;
- c) che l'acquirente nell'atto di acquisto dichiara di non essere titolare, neppure per quote (e neppure in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate dall'art. 1 – nota II – bis Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986 ossia con le agevolazioni prima casa. Grazie alla norma in deroga introdotta con la L. 208/2015 ci si potrà avvalere delle agevolazioni prima casa anche se al momento dell'acquisto l'acquirente risulta tuttora titolare di un immobile abitativo a suo tempo acquistato con le agevolazioni prima casa (in totale deroga al requisito di cui sub c) ed anche se detto immobile (ma solo l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa) si trova nello stesso comune in cui si trova anche l'immobile da acquistare (in "parziale" deroga al requisito di cui sub b); peraltro in questo caso le agevolazioni prima casa vengono concesse "sub condizione": infatti entro un anno dalla data del nuovo acquisto il "vecchio" immobile deve essere alienato; in caso contrario si decade dalle agevolazioni provvisoriamente concesse. Sono escluse le agevolazioni prima casa per le abitazioni catastalmente classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9. N.B.: le agevolazioni prima casa si estendono alle pertinenze (anche se acquistate con atto separato) ma limitatamente ad una sola unità catastalmente classata come C/6 (autorimessa, posto auto), ad una sola unità catastalmente classata come C/2 (cantina, deposito ecc.) e ad una sola unità catastalmente classata come C/7 (tettoie chiuse o aperte).
- (2) Sono fabbricati strumentali per natura quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, e che rientrano nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10);
- (3) Per i trasferimenti effettuati nel periodo dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2020, nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, ed aventi per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni per fruire delle agevolazioni prima casa e di cui alla precedente nota (1) si applica l'imposta di registro nella misura dell'1,5%; in questi casi la verifica della sussistenza delle condizioni per fruire delle agevolazioni prima casa va fatta con riguardo all'utilizzatore e le dichiarazioni prescritte dalla legge vanno fatte da quest'ultimo nel contratto di leasing (leasing immobiliare abitativo).
- (4) Nel caso parte dell'atto (venditore o acquirente) sia un fondo immobiliare chiuso l'imposta di trascrizione si applica con l'aliquota ridotta dell'1,5% e l'imposta catastale si applica con l'aliquota ridotta dello 0,5%

Zecchini Estates

Operazioni poste in essere da soggetti I.V.A.

Tipo immobile	Venditore	Acquirente	Regime IVA	Opzione IVA	Reverse Charge	Tassazione atto
Fabbricato ABITATIVO venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Privato e/o soggetto IVA	IVA obbligatoria	irrilevante	No	Registro: Euro 200,00 Trascrizione: Euro 200,00 Catastale: Euro 200,00
Fabbricato ABITATIVO venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Privato	Esente IVA	Non ammessa	No	Registro: 9% o 2% se 1° casa Trascrizione: Euro 50,00 Catastale: Euro 50,00

Fabbricato ABITATIVO venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Soggetto IVA	Esente IVA	Non ammessa	No	Registro: 9% Trascrizione: Euro 50,00 Catastale: Euro 50,00
Fabbricato ABITATIVO venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Privato	Esente IVA ovvero Soggetto IVA su opzione	Ammessa	No	Esente IVA Registro: 9% ovvero 2% se 1° casa Trascrizione: Euro 50,00 Catastale: Euro 50,00 OPZIONE IVA Registro, trascrizione e catastale: Euro 200,00 cadauna
Fabbricato ABITATIVO venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Soggetto IVA	Esente IVA ovvero Soggetto IVA su opzione	Ammessa	Si	Esente IVA Registro: 9% Trascrizione: Euro 50,00 Catastale: Euro 50,00 Opzione IVA Registro, trascrizione e catastale: Euro 200,00 cadauna
Fabbricato ABITATIVO venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Privato	Esente IVA	Non ammessa	No	Registro: 9% o 2% se 1° casa Trascrizione: Euro 50,00 Catastale: Euro 50,00
Fabbricato ABITATIVO venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Soggetto IVA	Esente IVA	Non ammessa	No	Registro: 9% Trascrizione: Euro 50,00 Catastale: Euro 50,00
Fabbricato STRUMENTALE venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Privato e/o soggetto	IVA obbligatoria	Irrilevante	No	Registro: Euro 200,00 Trascrizione: 3% Catastale: 1%
Fabbricato STRUMENTALE venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Privato	Esente IVA ovvero Soggetto IVA su opzione	Ammessa	No	Sia esente che in caso di opzione IVA Registro: Euro 200,00 Trascrizione: 3% Catastale: 1%
Fabbricato STRUMENTALE venduto entro i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Soggetto IVA	Esente IVA ovvero	Ammessa	Si	Sia esente che in caso di opzione IVA Registro:

			Soggetto Iva su opzione			Euro 200,00 Trascrizione: 3% Catastale: 1%
Fabbricato STRUMENTALE venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Qualsiasi impresa (costruttrice o non)	Privato	Esente IVA ovvero Soggetto IVA su opzione	Ammessa	No	Sia esente che in caso di opzione IVA Registro: Euro 200,00 Trascrizione: 3% Catastale: 1%
Fabbricato STRUMENTALE venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Qualsiasi impresa (costruttrice o non)	Soggetto IVA	Esente IVA ovvero Soggetto Iva su opzione	Ammessa	Si	Sia esente che in caso di opzione IVA Registro: Euro 200,00 Trascrizione: 3% Catastale: 1%

Cos'è il valore catastale?

Il valore catastale o fiscale di un immobile, rappresenta la base di calcolo per il pagamento di diverse imposte, quali:

Imposte di successione; Imposte di donazione; Imposte di registro, ipotecarie e catastali (solo in caso di acquisto di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze).

Come si calcola il valore catastale?

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile.

Gruppo	Categoria catastale	Moltiplicatore
A (immobili a destinazione ordinaria)	Abitazioni principali (1° casa) escluse A/1, A/7, A/8	115,5
	Abitazioni secondarie (2° casa) o di Lusso	126
	Uffici A/10	63
B (immobili ad uso collettivo)		176,4
C (immobili commerciali e pertinenze)	Negozi C/1	42,84
	Altre categorie catastali	126