



Coordinamento della Conciliazione Forense

TRATTAMENTO FISCALE DEGLI ATTI IMMOBILIARI

Operazioni non soggette ad IVA o esenti da IVA				
		<i>i. registro</i>	<i>i. trascrizione</i>	<i>i. catastale</i>
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	abitazioni PRIMA CASA (solo escluse le abitazioni accatastate in categoria A/1, A/8 e A/9)	2%	€. 50,00	€. 50,00
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	abitazioni PRIMA CASA (solo escluse le abitazioni accatastate in categoria A/1, A/8 e A/9) in caso di acquirente UNDER 36 con ISEE non superiore a 40.000 euro annui (regime applicabile sino al 31 dicembre 2022) (1bis)	esente	esente	esente
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	Abitazioni no prima casa e altri fabbricati compresi i fabbricati strumentali per natura	9%*	€. 50,00	€. 50,00
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	Fabbricati strumentali per natura esenti I.V.A.	€. 200,00	3%	1%
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	terreni edificabili e terreni diversi da quelli agricoli	9%	€. 50,00	€. 50,00
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	terreni agricoli (senza benefici fiscali)	15%	€. 50,00	€. 50,00



Coordinamento della Conciliazione Forense

Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	terreni agricoli con benefici fiscali per coltivatore diretto e I.A.P. iscritti alla gestione previdenziale.	€ 200,00	€ 200,00	1%
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	terreni agricoli acquistati da coltivatore diretto e I.A.P. iscritti alla gestione previdenziale che non intendono avvalersi delle agevolazioni ex legge 25/2010 (6)	9%	€ 50,00	€ 50,00
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	fondi rustici siti in territori montani trasferiti a scopo di arrotondamento o accorpamento di proprietà diretto-	€ 200,00	€ 200,00	Esente

	coltivatrici singole o associate (7)			
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	Immobili ceduti a soggetti che svolgono attività di impresa da società veicolo di appoggio (ex art. 7.1, c. 4, legge 130/1999) e dalle stesse acquisiti nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00
Trasferimenti a titolo oneroso (compravendita, permuta, ecc.)	Immobili ceduti a soggetti che non svolgono attività di impresa da società veicolo di appoggio (ex art. 7.1, c. 4, legge 130/1999) e dalle stesse acquisiti nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis art. 1, tariffa, parte prima, allegata al DPR. 131/1986.	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00
divisione	sulla massa (senza conguagli superiori al 5% del valore della quota di diritto)	1%	€ 200,00	€ 200,00
Costituzione di servitù	Se a carico di terreni a prescindere dalla loro destinazione urbanistica (e quindi anche con riguardo a terreni agricoli)	9%	€ 50,00	
Cessione di azienda (o di ramo di azienda) con immobili strumentali non suscettibili di diversa utilizzazione se nza radicali trasformazioni	In caso di continuazione dell'attività aziendale e di mantenimento degli assetti occupazionali, agli immobili strumentali, utilizzati per l'esercizio dell'attività aziendale si applicano le imposte di registro, di trascrizione e catastale in misura fissa (art. 1, c. 237, legge 30/12/2021, n. 234)	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00



Coordinamento della Conciliazione Forense

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**



Coordinamento della Conciliazione Forense

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

<i>Tipo di immobile</i>	<i>venditore</i>	<i>acquirente</i>	<i>Regime IVA</i>	<i>Opzione IVA</i>	<i>Reverse Charge</i>	<i>Tassazione atto</i>
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: €. 200,00 Trascrizione: €. 200,00 Catastale: €. 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: €. 50,00 Catastale: €. 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: €. 50,00 Catastale: €. 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 SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	NO	Esente IVA: Registro: 9% ovvero 2% se 1 CASA Trascrizione: €. 50,00 Catastale: €. 50,00 OPZIONE IVA: registro, trascrizione e catastale: €. 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 SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	SI	Esente IVA: Registro: 9% Trascrizione: €. 50,00 Catastale: €. 50,00 OPZIONE IVA: registro, trascrizione e catastale: €. 200,00 cadauna



Coordinamento della Conciliazione Forense

Fabbricato ABITATIVO venduto oltre i 5 anni						Registro: 9% o 2% se 1
dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	privato	ESENTE IVA	Non ammessa	NO	CASA Trascrizione: €. 50,00 Catastale: €. 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: €. 50,00 Catastale: €. 50,00
Fabbricato abitativo destinato ad alloggio sociale come definito dal decreto Min. Infrastrutture 22 aprile 2008	Qualsiasi impresa (costruttrice o non)	privato	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	NO	Esente IVA: Registro: 9% ovvero 2% se 1 CASA Trascrizione: €. 50,00 Catastale: €. 50,00 OPZIONE IVA: registro, trascrizione e catastale: €. 200,00 cadauna
Fabbricato STRUMENTALE venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Privato e/o soggetto IVA	IVA obbligatoria	irrelevante	NO	Registro: €. 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 SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	NO	Sia ESENTE che in caso di OPZIONE IVA: Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%
Fabbricato STRUMENTALE venduto entro 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Soggetto IVA	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	SI	Sia ESENTE che in caso di OPZIONE IVA: Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%



Coordinamento della Conciliazione Forense

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 SOGGET TA IVA su opzione	AMME SSA	NO	Sia ESENTE che in caso di OPZIONE IVA: Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%
Fabbricato STRUMENTALE	Qualsiasi		ESENTE			Sia ESENTE che in caso

venduto oltre i 5 anni dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	impresa (costruttrice o non)	Soggetto IVA	IVA ovvero SOGGET TA IVA su opzione	AMME SSA	SI	di OPZIONE IVA: Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%
Fabbricato AL GREZZO (sia ad uso abitativo che strumentale)	Qualsiasi impresa (costruttrice o non)	Privato e/o soggetto IVA	IVA obbligat oria	irreleva nte	NO	Registro: €. 200,00 Trascrizione: €. 200,00 Catastale: €. 200,00 (sia abitativo che strumentale)
AREE EDIFICABILI (per le quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria)	Soggetto IVA	Privato e/o soggetto IVA	IVA obbligat oria	irreleva nte	NO	Registro: €. 200,00 Trascrizione: €. 200,00 Catastale: €. 200,00
AREE per le quali gli strumenti urbanistici NON prevedono la destinazione edificatoria	Soggetto IVA	Privato e/o soggetto IVA	Non soggetto ad IVA	NO	NO	Se agricolo: Registro: 15% - Trascrizione: €. 50,00 - Catastale: €. 50,00 (salve agevolazioni IAP o coltivatore diretto) NO agricolo: Registro: 9% - Trascrizione: €. 50,00 - Catastale: €. 50,00

Note:

L'I.V.A., salvo che nel caso in cui trovi applicazione il "Reverse-Charge", va corrisposta all'impresa cedente (sarà del 4% per l'acquisto prima casa di abitazione, del 10% per l'acquisto di abitazioni di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9 per le quali non ci si avvalga delle agevolazioni



Coordinamento della Conciliazione Forense

prima casa (Circolare A.E. n. 31/E del 30.12.2014), del 10% per unità non abitative in fabbricati con i requisiti della cd. "*legge Tupini*" (più del 50% a destinazione abitativa meno del 25% a negozi) e del 22% per tutti gli altri beni: edifici, comprese abitazioni appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e terreni edificabili)



Coordinamento della Conciliazione Forense

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).

Donazioni, trasferimenti a titolo gratuito ed atti costitutivi di vincoli di destinazione				
		<i>Imposta donazione</i>	<i>Imposta di trascrizione</i>	<i>Imposta catastale</i>
<u>beneficiari:</u> coniuge parenti in linea retta	<i>prima casa</i>	Franchigia per ogni beneficiario €. 1.000.000,00 Oltre la franchigia: 4%	€. 200,00	€. 200,00
	<i>altri immobili</i>	Franchigia per ogni beneficiario €. 1.000.000,00 Oltre la franchigia: 4%	2%	1%
	<i>altri beni</i>	Franchigia per ogni beneficiario €. 1.000.000,00 Oltre la franchigia: 4%	-	-
<u>beneficiari:</u>		<i>Imposta donazione</i>	<i>Imposta di trascrizione</i>	<i>Imposta catastale</i>



Coordinamento della Conciliazione Forense

fratelli e sorelle	prima casa	Franchigia per ogni beneficiario €. 100.000,00 Oltre la franchigia: 6%	€. 200,00	€. 200,00
	altri immobili	Franchigia per ogni beneficiario €.	2%	1%

		100.000,00 Oltre la franchigia: 6%		
	altri beni	Franchigia per ogni beneficiario €. 100.000,00 Oltre la franchigia: 6%		

<u>beneficiari:</u>		Imposta donazione	Imposta di trascrizione	Imposta catastale
parenti sino al 4° grado (diversi da fratelli e sorelle)	prima casa	6%	€. 200,00	€. 200,00
	altri immobili	6%	2%	1%
affini in linea retta				
affini in linea collaterale sino al 3° grado	altri beni	6%	-	-

		Imposta donazione	Imposta di trascrizione	Imposta catastale



Coordinamento della Conciliazione Forense

<i>beneficiari:</i> altri soggetti	<i>prima casa</i>	8%	€ 200,00	€ 200,00
	<i>altri immobili</i>	8%	2%	1%
	<i>altri beni</i>	8%	-	-
Imposta donazione				
<i>beneficiari:</i>			Imposta di trascrizione	Imposta catastale

soggetti portatori di handicap (riconosciuto grave a sensi legge 5.2.1992 n. 104)	<i>prima casa</i>	Franchigia per ogni beneficiario €. 1.500.000,00	€ 200,00	€ 200,00
	<i>altri immobili</i>	Oltre la franchigia:	2%	1%
	<i>altri beni</i>	- se coniuge o parente in linea retta: 4% - se parente sino al 4° grado, affine in linea retta, o affine in linea collaterale entro il 3° grado: 6% - negli altri casi: 8%	-	-

NOTA: dal 1° gennaio 2014 l'imposta fissa è pari ad € 200,00 (art. 26 D.L. 12.9.2013 n. 104 convertito con legge 8.11.2013 n. 128)