

30 settembre 2006 0:00

LE IMPOSTE SULLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

di [Rita Sabelli](#)

Ultimi aggiornamenti: 15/1/2014 e 31/12/2014

Le imposte che colpiscono la compravendita immobiliare sono tutte a carico dell'acquirente (faceva eccezione l'Invim, abolita dalla finanziaria 2002). Facciamo una breve panoramica, soffermandoci soprattutto sulle cessioni aventi per oggetto i *fabbricati ad uso abitativo*. La precisazione è importante ai fini dell'applicazione dell'iva, in particolare, per effetto delle novità recentemente introdotte dal cosiddetto decreto Bersani (Decreto legge n. 223/2006 convertito nella Legge 248/2006).

Indice scheda

[L'IVA](#)

[LE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE](#)

[LA REGISTRAZIONE DEGLI ATTI](#)

[LINK UTILI](#)

[L'IVA](#)

L'applicazione di tale imposta sugli acquisti di immobili ha subito sostanziali cambiamenti per effetto del decreto sopra citato. In precedenza l'iva veniva applicata nelle cessioni effettuate da ditte o società, mentre dal 4/7/06 -data di entrata in vigore del decreto- *tutte le cessioni effettuate da ditte o società aventi per oggetto immobili ad uso abitativo (quelli che ci interessano) sono diventate esenti IVA*.

Insieme a questa regola generale è prevista un'unica eccezione da considerare con attenzione nel caso in cui si acquisti il fabbricato direttamente dall'impresa costruttrice. Se il venditore è l'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile -anche dando i lavori in appalto- e la vendita avviene entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, l'iva dev'essere applicata. Stessa cosa anche qualora la vendita avvenga successivamente ed il venditore scelga di applicare l'iva precisando tale opzione sul contratto di vendita. Per gli alloggi sociali la regola è la stessa.

Ricordiamo, in proposito, che le aliquote, in questo momento, sono del 22% per le abitazioni di lusso, del 10% per quelle non di lusso o ristrutturate, e del 4% nel caso in cui si possa beneficiare delle agevolazioni "prima casa". (http://sosonline.aduc.it/scheda/agevolazioni+prima+casa_10498.php)

Per scrupolo, e per completare l'informazione, aggiungiamo che le cessioni fatte da soggetti privati continuano ad essere escluse dall'iva ("fuori campo", per la precisione).

Note:

- il riferimento normativo è l'art.10 comma 8 bis del Dpr 633/72, modificato dalla Legge 220/2010 (Finanziaria 2011 che ha portato il limite di quattro anni a cinque), dal DI 1/2012 (DI liberalizzazioni) e, in ultimo, dal DI 83/2012 (DI crescita);
- per quanto riguarda l'individuazione della categoria "abitazioni di lusso", dal 13/12/2014 NON si fa più riferimento al DM 2/8/1969 ma alle categorie catastali A/1 abitazioni di tipo signorile, A/8 abitazioni in ville e A/9 castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici. Sui trasferimenti di immobili di queste categorie si applica quindi l'iva ordinaria al 22%. Si veda in merito la Circolare Agenzia delle Entrate n.31 del 30/12/2014 esplicativa delle modifiche alla Legge Iva apportate dal D.lgs.175/2014.
- per quanto riguarda le cessioni di *fabbricati ad uso strumentale* (uffici, negozi, magazzini, capannoni industriali, etc.) le cose si complicano, soprattutto quando chi acquista è un soggetto Iva. Non staremo qui a trattare l'argomento, visto che non è di interesse del consumatore, limitandoci a dire che le cessioni di questi immobili sono esenti iva a parte due casi (cessioni effettuate entro cinque anni dalla costruzione o per le quali sia stata esercitata opzione di imposizione).

[LE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE](#)

Tutti gli atti autenticati o redatti da un notaio sono soggetti ad obbligo di registrazione, e quindi al pagamento dell'imposta di registro.

La quantificazione delle imposte (quella di registro in particolare) e' da farsi alla luce di quanto detto sopra in merito all'Iva, seguendo il noto "principio di alternativita' iva-registro", contenuto nell'art.40 del testo unico imposta di registro, il d.p.r. 131/86. Esso prevede che per tutti gli atti soggetti ad Iva l'imposta di registro si applica in misura fissa, mentre per gli altri -esenti, fuori campo, etc.- si applica in misura proporzionale, ovvero in percentuale.

Nel dettaglio, se il fabbricato ad uso abitativo viene acquistato senza applicazione dell'Iva, le imposte dovute -variate dal 1/1/2014 vedi nota(*)- sono: registro in misura percentuale del 9% sul prezzo di vendita (2% se "prima casa"); ipotecarie e catastali nella misura di 50 euro ciascuna.

In tutti i casi, invece, in cui l'Iva debba essere applicata, le tre imposte (registro, ipotecaria e catastale), sempre variate dal 1/1/2014, debbono essere pagate nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Se ad essere ceduto e' un fabbricato strumentale (nei confronti di un soggetto privato), si deroga al principio sopra citato in quanto a fianco dell'applicazione obbligatoria dell'Iva e' dovuto il pagamento in misura fissa dell'imposta di registro, 200 euro, mentre le ipotecaria e catastale si applicano in misura percentuale del, rispettivamente, 3% e 1% (si evidenzia, in questo caso, l'aumento di un punto percentuale subito dall'ipotecaria per effetto del decreto Bersani, con applicazione dal 4/7/2006).

Note, casi particolari:

- l'imposta di registro non puo' mai essere inferiore a 1.000 euro (dal 1/1/2014, prima questo limite era di 168 euro) e sostituisce tutte le imposte relative alla formalita' di deposito degli atti (bollo e imposte speciali).

- sul preliminare di vendita non andato a buon fine si paga l'imposta di registro in misura fissa, in ogni caso. Se e' stata gia' applicata l'aliquota proporzionale sugli acconti, come normalmente avviene, il contribuente ha diritto al rimborso. Questa la particolare regola sancita dalla Corte di Cassazione con la sentenza n.14028 del 15/6/07.

- la finanziaria 2008 (legge 244/07 art.1 commi dal 25 al 28) ha introdotto aliquote agevolate per **l'acquisto di immobili di edilizia residenziale**. I trasferimenti che hanno per oggetto gli immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati sono soggetti all'imposta di registro dell'1%, ipotecaria 3% e catastale 1%. La condizione e' che gli interventi vengano completati entro 11 anni dalla stipula dell'atto (termine prorogato piu' volte, l'ultima dal DI 102/2013 art. 6, a far data dal 31/8/2013; in precedenza il termine era di otto anni).

- (*) per la variazione vedi l'art.10 del D.lgs.23/2011 e l'art.26 del DI 104/2013. Precedentemente, senza applicazione dell'IVA, i valori erano: registro 7% sul prezzo di vendita (3% se "prima casa"); ipotecarie e catastali nella misura, rispettivamente, del 2% e dell' 1% (168 euro ciascuna se "prima casa"). Con applicazione dell'IVA: registro, ipotecaria e catastale in misura fissa di 168 euro ciascuna.

- per dettagli e approfondimenti sull'argomento si veda la Circolare Agenzia delle entrate n.2/E del 21/2/2014 (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/circolari/archivio+circolari/circolari+2014/febbraio+2014/circolare+n.+2e+del+21+febbraio+2014/CIR2E+DEL+21+02+14+%282.pdf>)

LE REGISTRAZIONI DEGLI ATTI

Alla registrazione dell'atto, da farsi presso l'ufficio del registro (Agenzia delle Entrate), deve seguire la trascrizione dello stesso in Conservatoria. Entrambi gli adempimenti rientrano tra le responsabilita' del notaio e percio' e' bene che sia questi ad occuparsene, considerando anche la loro complessita' e quanto sia importante che tutto si svolga regolarmente (gli errori, soprattutto inerenti alle trascrizioni in Conservatoria, possono avere conseguenze molto pesanti).

Per approfondimenti: clicca qui (http://sosonline.aduc.it/scheda/trascrizione+atti_4143.php)

LINK UTILI

- Guida dell'Agenzia delle entrate "Fisco e casa: acquisto e vendita" agg.Dicembre 2014: clicca qui (http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Guide+Fiscali/Agenzia+informa/pdf+guide+agenzia+informa/Guida_Fisco_e_casa_Acquisto_e_vendita.pdf)

- Circolare Agenzia delle entrate n.22/E del 28/6/2013 con riepilogo delle regole aggiornate: clicca qui (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/circolari/archivio+circolari/circolari+2013/giugno+2013/circolare+22+28062013/cir22e+del+28+06+13.pdf>)