

**DISCIPLINA IMMOBILI DL 223/2006**

Operazione	Locatore	Conduttore	Regime Iva	Registro	Ipo-catastali		
<b>LOCAZIONE (COMPRESI I LEASING) DI IMMOBILI ABITATIVI</b>  Punto 8 art. 10 DPR 633/72	Tutti i soggetti che agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni	Chiunque (soggetti passivi e privati)	Esenti	2%			
<b>LOCAZIONE (COMPRESI I LEASING) DI IMMOBILI STRUMENTALI</b>  Punto 8 art. 10 DPR 633/72	Tutti i soggetti che agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni	<u><b>IPOTESI OGGETTIVE</b></u> • soggetti con detraibilità fino al 25% • operatori non soggetti passivi o privati	20%	1%			
		• Altri soggetti se il locatore ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della locazione					
		• Altri soggetti se il locatore <b>NON</b> ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della locazione	Esenti	1%			
Operazione	Cedente	Acquirente	Regime Iva	Registro	Ipo-catastali		
<b>CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI</b>  Punto 8-bis art. 10 DPR 633/72	Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	4% (prima casa) 10% (seconda casa) 20% (lusso)	168 €	168 + 168 €		
	Altri soggetti passivi di imposta	Chiunque	Esenti	3% (prima casa)	168 + 168 €		
				7% (seconda casa)	2%+1% = 3%		
<b>CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI (**)</b>  Punto 8-ter art. 10 DPR 633/72	Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	10% (ripristino) 20%	168 €	3%+1% = 4% (*)		
				<u>Altri soggetti passivi di imposta, comprese le imprese costruttrici o di ripristino per gli immobili ultimati da oltre 4 anni</u>	10% (ripristino) 20%	168 €	3%+1% = 4% (*)
				• <u><b>IPOTESI OGGETTIVE</b></u> • soggetti con detraibilità fino al 25% • operatori non soggetti passivi o privati			
		• Altri soggetti se il cedente ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione					
		• Altri soggetti se il cedente <b>NON</b> ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione	Esenti	168 €	3%+1% = 4% (*)		
<b>NOTE</b>							
(*) Per gli acquisti e le cessioni in cui siano parte fondi immobiliari chiusi, banche, altri intermediari e società di leasing, la percentuale delle imposte ipotecarie e catastali è dell'1,50% + 0,50% = 2% ( <b>per acquisti e cessioni effettuati a decorrere dal 1° ottobre 2006</b> ).							
(**) Per i contratti di leasing, all'atto del riscatto, l'imposta di registro proporzionale pagata sulla locazione finanziaria potrà essere portata a scomputo di quanto dovuto a titolo di imposte ipotecarie e catastali.							