

DISCIPLINA DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Operazione	Locatore/cedente	Conduttore/ acquirente	Regime Iva	Registro	Ipotecarie e catastali
LOCAZIONE (COMPRESI I LEASING) DI IMMOBILI ABITATIVI <i>Punto 8 art. 10 DPR N.633/72</i>	Tutti i soggetti che agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni	Chiunque (soggetti passivi e privati)	Esenti	2%	
LOCAZIONE (COMPRESI I LEASING) DI IMMOBILI STRUMENTALI <i>Punto 8 art. 10 DPR 633/72</i>	Tutti i soggetti che agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni	<u>IPOTESI OGGETTIVE</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 NON ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della locazione	Esenti	1%	
CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI <i>Punto 8-bis art. 10 DPR 633/72</i>	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) 7%(seconda casa)	168 + 168 € 2%+1% = 3%
CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI <i>Punto 8-ter art. 10 DPR 633/72</i>	Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	10% (ripristino) 20%	168 €	3%+1% = 4% (*)
	Altri soggetti passivi di imposta, <u>comprese le imprese costruttrici o di ripristino per gli immobili ultimati da oltre 4 anni</u>	<u>IPOTESI OGGETTIVE</u> • soggetti con detraibilità fino al 25% • operatori non soggetti passivi o privati	10% (ripristino) 20%	168 €	3%+1% = 4% (*)
		• Altri soggetti se il cedente ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione			
		• Altri soggetti se il cedente NON ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione	Esenti	7%	3%+1% = 4% (*)

NOTA (*) Per le cessioni a fondi immobiliari chiusi e per il riscatto da *leasing* la percentuale delle imposte ipotecarie e catastali è dell'1,50% + 0,50% = 2% (serve l'autorizzazione preventiva della Commissione UE)

Le ultime modifiche al dl 223/2006: Iva sugli immobili solo con opzione a pagamento.

LOCAZIONI

Locazioni	Sogg.attivo	Sogg.passivo	Immobile	Regime
Locazione	privato	privato	abitativo	registro
Locazione	privato	impr.non costr/ristr.	abitativo	registro
Locazione	privato	impr.costr/ristr.	abitativo	registro
Locazione	impr.non costr/ristr.	privato	abitativo	registro
Locazione	impr.non costr/ristr.	impr.non costr/ristr.	abitativo	registro
Locazione	impr.non costr/ristr.	impr.costr/ristr.	abitativo	registro
Locazione	impr.costr/ristr.	privato	abitativo	registro
Locazione	impr.costr/ristr.	impr.costr/ristr.	abitativo	registro
Locazione	privato	privato	strumentale	registro
Locazione	privato	impr.non costr/ristr.	strumentale	registro
Locazione	privato	impr.costr/ristr.	strumentale	registro
Locazione	impr.non costr/ristr.	privato	strumentale	*
Locazione	impr.non costr/ristr.	impr.non costr/ristr.	strumentale	*
Locazione	impr.non costr/ristr.	impr.costr/ristr.	strumentale	*
Locazione	impr.costr/ristr.	privato	strumentale	*
Locazione	impr.costr/ristr.	impr.non costr/ristr.	strumentale	*
Locazione	impr.costr/ristr.	impr.costr/ristr.	strumentale	*

* = il regime naturale è l'esenzione (indetr.iva a monte) salvo opzione del locatore per l'iva con pagamento dell'1%, o salvo che il locatario sia un privato, un soggetto che non può detrarre iva o che abbia un pro rata di detraibilità non superiore al 25%; vale anche per i leasing.

Le imprese costruttrici/ristrutturatrici dell'immobile possono locare con iva beni merce per un max di 4 anni in regime naturale, oltre al quale possono ricorrere all'opzione suddetta.

Le ultime modifiche al dl 223/2006: Iva sugli immobili solo con opzione a pagamento.

CESSIONI

Operazione	Sogg. Attivo	Sogg. Passivo	immobile	regime
Cessione	privato	privato	abitativo	registro
Cessione	privato	impr.non costr/ristr	abitativo	registro
Cessione	privato	impr.costr/ristr.	abitativo	registro
Cessione	impr.non costr/ristr	privato	abitativo	registro
Cessione	impr.non costr/ristr	impr.non costr/ristr	abitativo	registro
Cessione	impr.non costr/ristr	impr.costr/ristr.	abitativo	registro
Cessione	impr.costr/ristr.	privato	abitativo	<4anni iva
Cessione	impr.costr/ristr.	impr.non costr/ristr.	abitativo	<4anni iva
Cessione	impr.costr/ristr.	impr.costr/ristr.	abitativo	<4anni iva
Cessione	privato	privato	strumentale	registro
Cessione	privato	impr.non costr/ristr	strumentale	registro
Cessione	privato	impr.costr/ristr.	strumentale	registro
Cessione	impr.non costr/ristr	privato	strumentale	opz.reg/iva
Cessione	impr.non costr/ristr	impr.non costr/ristr	strumentale	opz.reg/iva
Cessione	impr.non costr/ristr	impr.costr/ristr.	strumentale	opz.reg/iva
Cessione	impr.costr/ristr.	privato	strumentale	*
Cessione	impr.costr/ristr.	impr.non costr/ristr	strumentale	*
Cessione	impr.costr/ristr.	impr.costr./ristr.	strumentale	*

* = cessione entro 4 anni con iva, cessione oltre 4 anni con opzione iva / registro.