

INDICE PROSPETTO TASSAZIONE ATTI BENI IMMOBILI A TITOLO
ONEROSO

- Cessione di beni immobili da privato a favore di imprese o di altro privato	pag. 1
- Cessione di beni immobili da impresa a privato o ad altre imprese	pag. 2
- Cessione di beni immobili strumentali per natura da privato a privato o ad altra impresa	pag. 6
- Cessione di beni immobili strumentali per natura da impresa a privato o ad altra impresa	pag. 6
- Fabbricati venduti al grezzo da impresa costruttrice a da qualunque altra impresa a favore di soggetto IVA o di privato	pag. 8
- Cessione di terreni edificabili da parte di privati	pag. 9
- Cessione di terreni edificabili da parte di imprese	pag. 9
- Cessione di terreni non edificabili da parte di imprese	pag. 9
- Cessione di terreni agricoli da parte di privati o di imprese	pag. 10
- Cessione di terreni agricoli da parte di privato o di impresa a favore di coltivatore diretto o a favore di imprenditore agricolo professionale (iscritto alla gestione previdenziale o assistenziale)	pag. 10
- Cessione di terreni agricoli da parte di privato o di impresa a favore di coltivatore diretto o a favore di imprenditore agricolo professionale (senza gestione previdenziale)	pag. 10
- Conferimento di azienda in società nella quale siano ricompresi beni immobili	pag. 11
- Conferimento di terreni non edificabili o di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura da parte di soggetto privato	pag. 12
- Conferimento di fabbricati strumentali per natura o di aree destinate all'edificazione	pag. 12
- Assegnazione di beni immobili da parte di imprese costruttrici ai soci di società in liquidazione	pag. 13
- Assegnazione di beni immobili da parte di altre imprese diverse da quella costruttrice	pag. 13
- Cessione di aziende senza immobili	pag. 14
- Cessione di aziende con immobili	pag. 14
- Contratto di affitto di azienda commerciale (non agricola) o di singolo ramo di essa senza immobili da parte di società	pag. 15
- Contratto di affitto di azienda commerciale (non agricola) o di singolo ramo di essa senza immobili da parte di privato o di imprenditore individuale che affitta l'intera azienda di cui è titolare	pag. 15
- Contratto di affitto di azienda commerciale (non agricola) o di singolo ramo di essa con immobili da parte di privato o di imprenditore individuale che affitta l'intera azienda di cui è titolare	pag. 16
- Contratto di affitto di azienda commerciale (non agricola) o di singolo ramo di essa con immobili da parte di società	pag. 16
- Acquisto di beni immobili con leasing	pag. 17
- Riscatti di leasing	pag. 22
- Tassazione del contratto preliminare	pag. 23
- Tassazione dei contratti di divisione	pag. 24
- Tassazione del contratto di permuta	pag. 25
- Tassazione del contratto costitutivo di servitù a titolo oneroso	pag. 27
- Appendice	pag. 28

**QUADRO SINOTTICO DELLA TASSAZIONE DEGLI ATTI DI DISPOSIZIONE
DI DIRITTI REALI IMMOBILIARI A TITOLO ONEROSO**

(Aggiornato al 1 gennaio 2014 - ed in considerazione della
Circ. Agenzia delle Entrate n. 2/E febbraio 2014)

Parte I

*

CESSIONE DI BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA (*)

1) CESSIONE **DA PRIVATO A FAVORE DI IMPRESE O DI ALTRO PRIVATO**

REGIME FISCALE AGEVOLATO 1^ CASA (Escluse le categorie
catastali: **A/1 - A/8 e A/9**)

(SENZA O CON RELATIVE PERTINENZE in ragione di una pertinenza
per ciascuna categoria catastale: C/2 e C/6 - C/7) OPPURE
SOLE PERTINENZE ACQUISTATE CON SUCCESSIVO ATTO (nel quale il
bene non abitativo [C/2 - C/6 - C/7] acquistato viene legato
da vincolo pertinenziale alla prima casa precedentemente
acquistata con le agevolazioni, ma in tal caso sempre in
ragione di una sola pertinenza per ciascuna categoria
catastale = regime pertinenziale ai fini dell'agevolazione
PRIMA CASA)

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 2% (con il minimo di Euro 1.000,00)

IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA DI TRAS.

NO VOLTURA

* * *

REGIME FISCALE NON AGEVOLATO:

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 9% (con il minimo di Euro 1.000,00)

IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA DI TRAS.

NO VOLTURA

[In entrambi i casi, se la compravendita avviene a favore di
privato che dichiara di non agire nell'esercizio di impresa,

arte o professione, anche se il cedente non è persona fisica ma purché l'atto non rientri nel regime "I.V.A. imponibile" (cioè non abbia per oggetto fabbricati a destinazione abitativa venduti dall'impresa costruttrice o restauratrice entro il termine di 5 anni dalla ultimazione dei lavori), potrà applicarsi il comma 497 della Finanziaria 2006, richiedendo l'applicazione delle aliquote sulla base imponibile costituita dal cd. "valore catastale" a condizione che si dichiari il prezzo effettivo della compravendita sul quale rapportare l'onorario notarile, ridotto del 30% = **COSIDDETTO PRINCIPIO DEL "PREZZO-VALORE"]**.

* * *

2) **CESSIONE DA IMPRESA A PRIVATO O AD ALTRE IMPRESE (**)**

a) **SE LA VENDITA E' EFFETTUATA ENTRO 5 ANNI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI DA IMPRESA COSTRUTTRICE (O DA IMPRESA CHE HA REALIZZATO LAVORI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE)** :

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 22% (se abitazione di lusso); 4% (se prima casa considerata coi soli criteri di immobile non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969); 10% (altri casi);

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

CATASTALE: FISSA Euro 200,00

BOLLO MUI: Euro 230,00

TASSA TRASCR.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

* * *

b) **SE LA VENDITA E' EFFETTUATA DOPO DECORSI 5 ANNI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI DA IMPRESA COSTRUTTRICE (O DA IMPRESA CHE HA REALIZZATO LAVORI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE)**

L'IMPRESA VENDITRICE HA FACOLTA' DI FORMULARE IN ATTO LA DICHIARAZIONE PER L'OPZIONE I.V.A.

PRESENZA OPZIONE PER REGIME I.V.A.:

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A. 4% (se prima casa considerata coi soli criteri di immobile non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969) - 10% (se senza agevolazione) - 22% (se fabbricati di lusso)

(REVERSE CHARGE solo se la cessione avviene a favore di soggetto passivo I.V.A.)

[In questo caso, a partire dalla data del 26 giugno 2012, per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

REGISTRO: FISSA Euro 200,00
IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00
CATASTALE: FISSA Euro 200,00
BOLLO MUI: Euro 230,00
TASSA TRASCR.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

ASSENZA OPZIONE PER REGIME I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

ATTO ESENTE I.V.A.

REGISTRO: 2% (se prima casa considerata non di lusso ex D.M. 2 agosto 1969 e comunque non appartenente alle categorie A/1 - A/8 - A/9) - 9% (se senza agevolazioni) **MINIMO DI IMPOSTA Euro 1.000,00**

IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00
CATASTALE: FISSA Euro 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

* * *

c) SE LA VENDITA E' EFFETTUATA (SIA ENTRO I 5 ANNI DALLA FINE LAVORI CHE OLTRE) DA IMPRESA DIVERSA DA QUELLA CHE HA COSTRUITO O RISTRUTTURATO ED ACQUIRENTE E' PERSONA FISICA

TASSAZIONE ATTO:

ATTO ESENTE I.V.A.

REGIME FISCALE AGEVOLATO 1^ CASA (prima casa considerata non di lusso ex D.M. 2 agosto 1969 e comunque non appartenente alle categorie A/1 - A/8 - A/9)

REGISTRO: 2% (minimo Euro 1.000,00)
IPOTECARIE: FISSA Euro 50,00

CATASTALI: FISSA Euro 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

REGIME FISCALE NON AGEVOLATO (No prima casa)

REGISTRO: 9% (minimo Euro 1.000,00)
IPOTECARIE: FISSA Euro 50,00
CATASTALI: FISSA Euro 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

ATTENZIONE: *Se la compravendita avviene a favore di privato che dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione, nonostante il cedente non sia persona fisica ma purché l'atto non rientri nel regime "I.V.A. imponibile", potrà applicarsi il comma 497 della Finanziaria 2006, richiedendo l'applicazione delle aliquote sulla base imponibile costituita dal cd. "valore catastale" a condizione che si dichiara il prezzo effettivo della compravendita sul quale rapportare l'onorario notarile, ridotto del 30% =*
COSIDDETTO PRINCIPIO DEL "PREZZO-VALORE" (comma 309 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 - FINANZIARIA 2007)

d) SE LA VENDITA E' EFFETTUATA (ENTRO I 5 ANNI DALLA FINE LAVORI) DA IMPRESA DIVERSA DA QUELLA CHE HA COSTRUITO O RISTRUTTURATO ED ACQUIRENTE E' SOGGETTO I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

ATTO ESENTE I.V.A.
REGISTRO: 9% (minimo Euro 1.000,00)
IPOTECARIE: FISSA Euro 50,00
CATASTALI: FISSA Euro 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

e) SE LA VENDITA E' EFFETTUATA (DOPO I 5 ANNI DALLA FINE LAVORI) DA IMPRESA DIVERSA DA QUELLA CHE HA COSTRUITO O RISTRUTTURATO ED ACQUIRENTE E' SOGGETTO I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

ATTO ESENTE I.V.A.

REGISTRO: 9% (minimo Euro 1.000,00)

IPOTECARIE: FISSA Euro 50,00

CATASTALI: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO VOLTURA

N.B.: in entrambi i suddetti casi "d)" ed "e)" NON E' AMMESSA L'OPZIONE PER L'I.V.A.

(*): Nonostante l'abrogazione della maggior parte delle agevolazioni fiscali, resta in vigore la possibilità di detrarre il credito d'imposta derivante da:

a) precedente atto di acquisto agevolato avente per oggetto casa di abitazione (e relative pertinenze eventuali) alienata dalla attuale parte acquirente la quale, pertanto, potrà detrarre, dall'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto, l'imposta (di registro o l' I.V.A.) a suo tempo generata dal precedente acquisto agevolato, successivamente oggetto di alienazione, fino all'ammontare massimo della nuova imposta di registro dovuta [N.B.: LA DETRAZIONE NON E' AMMESSA SE IL NUOVO ACQUISTO E' SOGGETTO AD I.V.A. SULLA QUALE NON E' POSSIBILE RECUPERARE L'IMPOSTA DI REGISTRO O L'I.V.A. A SUO TEMPO CORRISPOSTE PER IL PRECEDENTE ACQUISTO AGEVOLATO]. La detrazione si applica sottraendo dall'imposta dovuta (che, se inferiore ad Euro 1.000,00, va prima elevata al minimo di Euro 1.000,00) l'imposta di registro o l'I.V.A. a suo tempo versati per l'acquisto.

b) stipulazione e registrazione di contratto preliminare intercorrente tra le medesime parti contraenti il definitivo, sulla cui imposizione tributaria di registro è possibile detrarre l'importo di imposta corrisposta in sede di registrazione del preliminare quale imposta pagata sulla caparra o sull'acconto prezzo. La detrazione si applica sottraendo dall'imposta dovuta (che, se inferiore ad Euro 1.000,00, va prima elevata al minimo di Euro 1.000,00) l'imposta corrisposta in sede di registrazione del contratto preliminare quale imposta sulla caparra o sull'acconto prezzo non soggetto ad I.V.A..

[N.B.: LA DETRAZIONE NON E' AMMESSA SE IL NUOVO ACQUISTO E' SOGGETTO AD I.V.A. SULLA QUALE NON E' POSSIBILE RECUPERARE L'IMPOSTA DI REGISTRO CORRISPOSTA IN SEDE DI REGISTRAZIONE DEL PRELIMINARE IN RELAZIONE ALLA CAPARRA. MENTRE PER L'ACCONTO PREZZO SARA' STATA CORRISPOSTA LA RELATIVA IMPOSTA I.V.A. IN TAL MODO AUTOMATICAMENTE DETRATTA DAL SALDO DOVUTO.]

(**) L'imposta fissa minima di Euro 200,00, naturalmente collegata agli atti soggetti ad I.V.A., invero è dovuta in tutti gli altri casi che non rientrano tra quelli contemplati dall'articolo 1 della Tariffa annessa al T.U.R. D.P.R. 131/86

* * *

***** +++ *****

Parte II

*

CESSIONE DI BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA

1) CESSIONE DA PRIVATO (non costituenti pertinenze di prime case di abitazione) A PRIVATO O AD ALTRA IMPRESA

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 9%

IPOTECARIE: FISSA Euro 50,00

CATASTALI: FISSA Euro 50,00

[L'applicazione del regime tributario del 3% di imposta ipotecaria e dell'1% di imposta catastale per gli immobili strumentali è riservato unicamente alle vendite effettuate da parte di soggetti passivi I.V.A.]

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO VOLTURA

* * *

2) CESSIONE DA IMPRESA A PRIVATO O AD ALTRA IMPRESA

a) SE LA VENDITA E' EFFETTUATA DA IMPRESA COSTRUTTRICE (O DA IMPRESA CHE HA REALIZZATO LAVORI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE) ENTRO 5 ANNI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI (chiunque sia l'acquirente):

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 22% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione)

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: 3% (minimo Euro 200,00)
CATASTALE: 1% (minimo Euro 200,00)
BOLLO MUI: Euro 230,00
TASSA TRASCR.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

b) SE LA VENDITA E' EFFETTUATA DOPO DECORSI 5 ANNI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI DA IMPRESA COSTRUTTRICE (O DA IMPRESA CHE HA REALIZZATO LAVORI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE) O DA ALTRA IMPRESA DIVERSA A FAVORE DI SOGGETTO I.V.A. O DI SOGGETTO PRIVATO

FACOLTA' PER L'IMPRESA VENDITRICE DI EFFETTUARE IN ATTO DICHIARAZIONE DI OPZIONE PER I.V.A.

**b1) DICHIARAZIONE DI OPZIONE PER L'I.V.A.
ATTO SOGGETTO AD I.V.A.:**

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 22% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione);

REGISTRO: FISSA Euro 200,00
IPOTECARIA: 3% (minimo Euro 200,00)
CATASTALE: 1% (minimo Euro 200,00)
BOLLO MUI: Euro 230,00
TASSA TRASCR.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

[In questo caso, a partire dalla data del 1° marzo 2008, **se ad acquistare è un soggetto I.V.A.**, per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dall'art. 1, comma 156 della legge 24 dicembre 2007 n. 244, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

b2) CEDENTE NON HA EFFETTUATO ALCUNA DICHIARAZIONE IN ATTO AI FINI DELL'EVENTUALE OPZIONE I.V.A.: ATTO SOGGETTO AD I.V.A. ma REGIME I.V.A. ESENTE

TASSAZIONE ATTO:

REGIME I.V.A.: ESENTE
REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIE: 3% (minimo Euro 200,00)
CATASTALI: 1% (minimo Euro 200,00)
BOLLO MUI: Euro 230,00
TASSA TRASCR.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

[Per gli atti aventi ad oggetto BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA, l'imposta di registro è sempre fissa, sia che l'atto è ESENTE I.V.A., sia che l'atto è I.V.A. imponibile, e ciò per l'applicazione del principio dell'alternatività: cfr. Circ. Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, ma l'imposta ipotecaria, se dovuta in misura proporzionale, è sempre del 3%, oltre la imposta ipotecaria dell'1% essendo, parte venditrice, un soggetto passivo I.V.A.]

* * *

FABBRICATI VENDUTI AL GREZZO DA IMPRESA COSTRUTTRICE O DA QUALUNQUE ALTRA IMPRESA A FAVORE DI SOGGETTO I.V.A. o DI PRIVATO

ATTO OBBLIGATORIAMENTE SOGGETTO AD I.V.A (anche se acquirente è soggetto I.V.A. non è possibile ricorrere al reverse charge)

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A: 22%
REGISTRO FISSA Euro 200,00
IPOTECARIA FISSA Euro 200,00
CATASTALE FISSA Euro 200,00
BOLLO MUI: Euro 230,00
TASSA TRASCR.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

* * *

SI CONSIDERI CHE NEL CASO DI **VENDITA IMMOBILIARE CON RISERVA DI PROPRIETA'** L'ATTO VIENE TASSATO COME NEGOZIO AVENTE EFFETTI TRASLATIVI IMMEDIATI SECONDO I PRINCIPI GENERALI SOPRA ESPOSTI. IL SUCCESSIVO ATTO DI QUIETANZA, NECESSARIO ALL'ATTRIBUZIONE CIVILISTICA DELLA TITOLARITA' DEL BENE CONSEGUENTE AL PAGAMENTO DELL'ULTIMA RATA DI PREZZO VEDE LA SEGUENTE TASSAZIONE:

REGISTRO: 0,50% sull'importo per il quale si dà quietanza

IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00 (in Conservatoria)
CATASTALE: NON DOVUTA (perché corrisposta nell'atto a monte)
BOLLO: NO
VOLTURA: NON DOVUTA (perché corrisposta nell'atto a monte)
ANNOTAMENTO: NO

Parte III

CESSIONE DI TERRENI

1) CESSIONE DI TERRENI **EDIFICABILI*** (O **COMUNQUE DIVERSI DA TERRENI AGRICOLI**) DA PARTE DI PRIVATI (NON IMPORTA SE A FAVORE DI PRIVATI O DI IMPRESE)

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 9%
IPOTECARIE: FISSA Euro 50,00
CATASTALI: FISSA EURO 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

* * *

2) CESSIONE DI TERRENI **EDIFICABILI*** DA PARTE DI IMPRESE (NON IMPORTA SE ACQUIRENTE E' UN PRIVATO O ALTRA IMPRESA):

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 22%
REGISTRO: FISSA Euro 200,00
IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00
CATASTALE: FISSA Euro 200,00
BOLLO MUI: Euro 230,00
TASSA TRASCR.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

* * *

3) CESSIONE DI TERRENI **NON EDIFICABILI (e DIVERSI DAI TERRENI AGRICOLI)** DA PARTE DI IMPRESE (NON IMPORTA SE A FAVORE DI PRIVATI O DI IMPRESE)

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 9% (minimo Euro 1.000,00)
IPOTECARIE: FISSA Euro 50,00
CATASTALI: FISSA Euro 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

* * *

4) **CESSIONE DI TERRENI AGRICOLI DA PARTE DI PRIVATI O DI IMPRESE** (NON IMPORTA SE A FAVORE DI PRIVATI O DI IMPRESE)

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 12% (minimo Euro 1.000,00)
IPOTECARIE: FISSA Euro 50,00
CATASTALI: FISSA Euro 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

* * *

5) **CESSIONE DI TERRENI AGRICOLI (DA PARTE DI PRIVATO O DI IMPRESA) A FAVORE DI COLTIVATORE DIRETTO O A FAVORE DI IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE** (ISCRITTO NELLA RELATIVA GESTIONE PREVIDENZIALE O ASSISTENZIALE)

CON AGEVOLAZIONI P.P.C. (ai sensi dei commi 608 e 609 art. 1 l. 147/2013)

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: FISSA Euro 200,00
IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00
CATASTALE: 1% (minimo Euro 200,00)
BOLLO: ESENTE
TASSA TRAS. Euro 35,00
VOLTURA Euro 55,00

* * *

6) **CESSIONE DI TERRENI AGRICOLI DA PARTE DI PRIVATO O DI IMPRESA A FAVORE DI COLTIVATORE DIRETTO O A FAVORE DI IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE**

SENZA AGEVOLAZIONI P.P.C.

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO 9% (minimo Euro 1.000,00)
IPOTECARIA FISSA Euro 50,00
CATASTALE FISSA Euro 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

(*) UN TERRENO PUO' DIRSI EDIFICABILE QUANDO LO SFRUTTAMENTO EDIFICATORIO DELL'AREA E' PREVISTO DAL PRG O DAL PGT. NEL CASO DI ADOZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI UN P.G.T. CHE NON SIA ANCORA STATO APPROVATO DALLA REGIONE PREVALGONO LE PRESCRIZIONI DEL P.G.T. ADOTTATO.

IL MEDESIMO TRATTAMENTO FISCALE RISERVATO AL TERRENO EDIFICABILE, VIENE RISERVATO AL CASO DI CESSIONE DEL LASTRICO SOLARE (F5).

* * *

PARTE IV

*

CONFERIMENTI DI AZIENDA IN SOCIETA'

Nel caso di conferimenti di azienda, nella quale siano ricompresi beni immobili, in società, il conferimento ha per oggetto il compendio aziendale di cui gli immobili costituiscono beni strumentali. Sulla disposizione di diritti reali relativamente agli immobili non si applicheranno imposte proporzionali, come nel caso in cui il conferimento avesse per oggetto proprio gli immobili (e non l'azienda di cui essi fanno parte), ma imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali.

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: FISSA: Euro 200,00
(ex art. 4, lett. a) n. 3 Tariffa Parte Prima annessa al D.P.R. 131/1986)
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA: Euro 200,00
(ex art. 4 Tariffa annessa al D.P.R. 347/1990)
IMPOSTA CATASTALE: FISSA: Euro 200,00
(ex art. 10, comma 2, D.P.R. 347/1990)
BOLLO: Euro 300,00 (+ bollo per copia Reg. Impr.)

TASSA DI TRAS. 35,00
VOLTURA 35,00

* * *

PARTE V

*

CONFERIMENTI DI BENI IMMOBILI (NON AZIENDALI) IN SOCIETA'

**A) CONFERIMENTO DI TERRENI NON EDIFICABILI O DI FABBRICATI
DIVERSI DA QUELLI STRUMENTALI PER NATURA DA PARTE DI SOGGETTO
PRIVATO (ex art. 4 n. 1 Tariffa)**

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 12% (SE TERRENI AGRICOLI) 9% (ALTRI CASI)*
IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00
CATASTALE: FISSA Euro 50,00
BOLLO: Euro 156,00 (+ bollo per copia Reg.
Impr.)
TASSA TRAS. ESENTE
VOLTURA ESENTE

**B) CONFERIMENTO DI FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA O DI
AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE (ex art. 4 n. 2 Tariffa)**

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 4% (minimo Euro 200,00)
IPOTECARIA: 2% (che diventa 3% se il conferimento è
effettuato da soggetto passivo I.V.A.)
CATASTALE: 1%
BOLLO: Euro 300,00 (+ bollo per copia al Reg. Impr.)
TASSA TRAS.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

(*): con la nuova normativa, a partire dal 1° gennaio 2014 è possibile portare in detrazione dall'imposta di registro dovuta i debiti e/o gli oneri eventualmente accollati alla società, nonché le spese ex art. 50 T.U.R. deducendo dalla base imponibile dovuta per l'imposta, il totale di tali voci.

* * *

PARTE VI

*

**ASSEGNAZIONE DI BENI IMMOBILI AI SOCI DI SOCIETA' IN
LIQUIDAZIONE**

A) ASSEGNAZIONE DA PARTE DI IMPRESE COSTRUTTRICI

(Si applicano le stesse regole fiscali delle cessioni a titolo oneroso: occorre valutare se la cessione avviene entro il termine di cinque anni dalla ultimazione dei lavori o successivamente al quinquennio ed inoltre se ha per oggetto fabbricati abitativi, beni immobili strumentali, oppure terreni!)

B) ASSEGNAZIONE DA PARTE DI ALTRE IMPRESE DIVERSE DA QUELLA COSTRUTTRICE

b1) SE AVENTE PER OGGETTO BENE IMMOBILE A DESTINAZIONE ABITATIVA

TASSAZIONE ATTO

ATTO ESENTE I.V.A.

REGISTRO: 2% (se PRIMA CASA) - 9% (negli altri casi)

IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA DI TRAS.

NO VOLTURA

b2) SE AVENTE AD OGGETTO BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA

OCCORRE DISTINGUERE:

- CASO IN CUI IL SOGGETTO ASSEGNANTE HA DETRATTO L'I.V.A. AL MOMENTO DELL'ACQUISTO (si applica l'articolo 8-ter D.P.R. 633/72)

TASSAZIONE ATTO

SE OPZIONE PER I.V.A.

I.V.A. secondo le aliquote dovute

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: 3%

CATASTALE: 1%

BOLLO: Euro 230,00

TASSA DI TRAS. Euro 55,00

VOLTURA: Euro 35,00

SE MANCA L'OPZIONE PER L'I.V.A.

ATTO I.V.A. ESENTE
REGISTRO: FISSA Euro 200,00
IPOTECARIA: 3%
CATASTALE: 1%
BOLLO: Euro 230,00
TASSA DI TRAS. Euro 55,00
VOLTURA: Euro 35,00

- CASO IN CUI IL SOGGETTO ASSEGNANTE NON HA DETRATTO L'I.V.A. AL MOMENTO DELL'ACQUISTO (si applica l'articolo 27-quinquies D.P.R. 633/72) [ad esempio nel caso in cui l'assegnante ha acquistato il bene presso un privato].

ATTO I.V.A. ESENTE
REGISTRO: 9% - 12% (se terreno agricolo)
IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00
CATASTALE: FISSA Euro 50,00
BOLLO: Euro 156,00 (+ bollo per copia al Reg. Impr.)
NO TASSA DI TRAS.
NO VOLTURA

PARTE VII

*

CESSIONI DI AZIENDE

A) CESSIONE DI AZIENDE SENZA IMMOBILI

TASSAZIONE ATTO

IMPOSTA DI REGISTRO: 3% (minimo Euro 200,00) sulla base imponibile determinata dal valore complessivo di beni mobili strumentali ed avviamento

IMPOSTA DI REGISTRO SU EVENTUALI CREDITI CEDUTI UNITAMENTE ALL'AZIENDA: 0,50% sulla base imponibile determinata dal complessivo valore dei crediti ceduti

N.B.: Se nell'atto non si effettui una distinzione tra il valore dei beni mobili strumentali (e dell'avviamento) ed il valore dei crediti aziendali ceduti, il 3% va applicato sull'imponibile complessivo.

BOLLO: Euro 45,00

B) CESSIONE DI AZIENDE CON IMMOBILI

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9% SUL VALORE DEGLI IMMOBILI;
3% SUL VALORE DEGLI ALTRI BENI AZIENDALI;
0,50% SUL VALORE DEI CREDITI AZIENDALI CEDUTI

N.B.: Se nell'atto non si effettui una distinzione tra il valore dei beni mobili strumentali (e dell'avviamento), il valore dei crediti aziendali ceduti, il valore dei beni immobili, il 9% va applicato sull'imponibile complessivo.

IPOTECARIA: Euro 50,00

CATASTALE: Euro 50,00

BOLLO: Euro 45,00 (+ bollo per copia al reg. Impr.)

NO TASSA TRAS.

NO VOLTURA

* * *

**CONTRATTI DI AFFITTO DI AZIENDE COMMERCIALI (NON AGRICOLE) O
DI SINGOLI RAMI DI ESSA**

In tali contratti la tassazione è diversificata a seconda della considerazione di due variabili: a) se l'affittante, in dipendenza dell'affitto resta oppure no un soggetto I.V.A., b) se l'azienda o il ramo comprende anche beni immobili, oppure no.

AZIENDA O RAMI DI AZIENDA SENZA IMMOBILI

A) affittante è una SOCIETA' e oggetto di affitto è una INTERA AZIENDA o un RAMO DI AZIENDA; oppure affittante è un IMPRENDITORE INDIVIDUALE che affitta un RAMO DI AZIENDA (in tal caso, l'imprenditore individuale che affitta non perde la qualifica di soggetto I.V.A.)

TASSAZIONE ATTO:

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

IMPOSTA I.V.A.: 22% sui canoni di locazione

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

(art. 3, comma 2 n. 1 D.P.R. 633/72)

BOLLO: Euro 45,00 (+ bollo per Reg. Impr.)

B) affittante è soggetto PRIVATO (chi, ad esempio ha ereditato un'azienda e non intende continuarla e che, per ciò stesso non può qualificarsi come SOGGETTO I.V.A.) o IMPRENDITORE INDIVIDUALE che affitta l'INTERA AZIENDA di cui è titolare

TASSAZIONE ATTO:

ATTO NON SOGGETTO AD I.V.A. ma AD IMPOSTA DI REGISTRO

IMPOSTA DI REGISTRO: 3% su una base imponibile determinata dall'ammontare del corrispettivo in denaro pattuito quale canone di locazione per l'intera durata del contratto

(art. 43, comma 1, lett. h) del T.U.R.)

BOLLO: Euro 45,00

AZIENDA O RAMI DI AZIENDA CON IMMOBILI

A) affittante è soggetto PRIVATO (chi, ad esempio ha ereditato un'azienda e non intende continuarla e che, per ciò stesso non può qualificarsi come SOGGETTO I.V.A.) o IMPRENDITORE INDIVIDUALE che affitta l'INTERA AZIENDA di cui è titolare

TASSAZIONE ATTO:

ATTO NON SOGGETTO AD I.V.A. ma AD IMPOSTA DI REGISTRO

IMPOSTA DI REGISTRO: 3% su una base imponibile determinata dall'ammontare del corrispettivo in denaro pattuito quale canone di locazione per l'intera durata del contratto

[invero il contratto dovrebbe essere sottoposto ad imposta di registro con aliquote differenziate (del 2% per gli immobili e del 3% per i beni mobili) sui canoni di locazione, se il contratto prevede canoni di locazione separati per i beni mobili e per gli immobili, diversamente, si applicherà un'unica aliquota al 3% sul valore complessivo dei canoni di locazione].

(art. 43, comma 1, lett. h) del T.U.R.)

BOLLO: Euro 45,00

N.B.: Il fatto che l'atto sia soggetto ad imposta di registro e sottratto al regime I.V.A. rende del tutto irrilevante che nell'azienda siano (o meno) ricompresi beni immobili il cui valore normale supera il 50% del valore complessivo dell'azienda e quindi non scattano le presunzioni previste ai sensi dell'art. 35, comma 10-quater l. 223/2006, poiché in tal caso l'imposta dovuta per l'affitto dell'azienda (3%) è sempre maggiore di quella dovuta per la locazione di fabbricati (1% o 2%).

B) affittante è SOCIETA' che affitta un ramo di azienda o una delle aziende di cui dispone; oppure un IMPRENDITORE INDIVIDUALE che affitta un RAMO DI AZIENDA (in tal caso l'affittante non perde la qualifica di soggetto passivo I.V.A.)

TASSAZIONE ATTO:

**B1) IL VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI AZIENDALI AFFITTATI
SUPERA IL 50% DEL VALORE COMPLESSIVO DELL'AZIENDA**

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. E AD IMPOSTA DI REGISTRO

IMPOSTA I.V.A.: 22% SUI CANONI DI LOCAZIONE
IMPOSTA DI REGISTRO: 1% SUI CANONI DI LOCAZIONE
BOLLO: EURO 45,00

**B2) IL VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI AZIENDALI AFFITTATI NON
SUPERA IL 50% DEL VALORE COMPLESSIVO DELL'AZIENDA**

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

IMPOSTA I.V.A.: 22% SUI CANONI DI LOCAZIONE
IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA Euro 200,00
BOLLO: Euro 45,00

Parte VIII

----- * * * -----

**ATTIVITA' NEGOZIALI INERENTI BENI IMMOBILI E COINVOLGENTI
SOCIETA' DI LEASING**

Per effetto delle disposizioni di cui ai commi 15 e 16 dell'art. 1 della legge 13 dicembre 2010 n. 220 (Finanziaria per il 2011):

a) l'utilizzatore dell'immobile concesso in leasing è solidalmente responsabile per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute dalla società di leasing al momento dell'acquisto effettuato in funzione della concessione in leasing dell'immobile acquistato;

b) le imposte ipotecarie e catastali dovute in sede di acquisto da parte della società di leasing di immobili strumentali da concedersi in leasing, non sono più dimezzate ma sono dovute nella misura piena, rispettivamente del 3% e dell'1% in caso di immobile strumentale, nella misura piena, rispettivamente del 2% e dell'1% in caso di immobile a destinazione abitativa; in misura fissa in caso di terreni edificabili;

c) i contratti di locazione finanziaria sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso;

d) le imposte ipotecarie e catastali in sede di riscatto degli immobili da parte dell'utilizzatore sono dovute sempre in misura fissa di Euro 200,00.

* * *

ACQUISTI A FAVORE DI SOCIETA' DI LEASING

A) DI IMMOBILI STRUMENTALI

A1) CESSIONE DA PRIVATO

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 9%
IPOTECARIE: FISSA Euro 50,00
CATASTALI: FISSA Euro 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

* * *

A2) CESSIONE - **ENTRO CINQUE ANNI DALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE** - DA IMPRESA COSTRUTTRICE O DA IMPRESA CHE ABBIAMO EFFETTUATO INTERVENTI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A. 22% (10% se la cessione viene effettuata a seguito di intervento di recupero o se si tratta di fabbricato "TUPINI")
REGISTRO: FISSA Euro 200,00
IPOTECARIA: 3%
CATASTALE: 1%
BOLLO MUI: Euro 230,00
TASSA TRASCR.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

* * *

A3) CESSIONE - **DOPO CINQUE ANNI DALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE** - DA IMPRESA COSTRUTTRICE O DA IMPRESA CHE ABBIAMO EFFETTUATO INTERVENTI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE

FACOLTA' PER L'IMPRESA VENDITRICE DI EFFETTUARE IN ATTO DICHIARAZIONE PER OPZIONE I.V.A.

a3) OPZIONE PER L'APPLICAZIONE DELL'I.V.A.:

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 22% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione);

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: 3%

CATASTALE: 1%

BOLLO MUI: Euro 230,00

TASSA TRASCR.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

(SI APPLICA IL REVERSE CHARGE)

[In questo caso, a partire dalla data del 1° ottobre 2007, per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

b3) IMPRESA CEDENTE NON HA EFFETTUATO ALCUNA DICHIARAZIONE IN ATTO AI FINI DELL'EVENTUALE OPZIONE I.V.A.: ATTO SOGGETTO AD I.V.A. ma REGIME I.V.A. ESENTE.

TASSAZIONE ATTO:

REGIME I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIE: 3%

CATASTALI: 1%

BOLLO MUI: Euro 230,00

TASSA TRASCR.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

[Per come sopra detto, per gli atti aventi ad oggetto BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA, l'imposta di registro è sempre fissa, sia che l'atto è ESENTE I.V.A., sia che l'atto è I.V.A. imponibile, e ciò per l'applicazione del principio dell'alternatività: cfr. Circ. Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, ma l'imposta ipotecaria, se dovuta in misura proporzionale, è sempre del 3%, oltre la imposta ipotecaria dell'1% essendo, parte venditrice, un soggetto passivo I.V.A.]

* * *

A4) CESSIONE DA IMPRESA DIVERSA DA QUELLA COSTRUTTRICE

a4) SENZA OPZIONE PER EGIME I.V.A.

ATTO I.V.A. ESENTE

TASSAZIONE ATTO:

REGIME I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: FISSA Euro 200,00
IPOTECARIA: 3% (minimo Euro 200,00)
CATASTALE: 1% (minimo Euro 200,00)
BOLLO MUI: Euro 230,00
TASSA TRASCR.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

b4) CON OPZIONE PER EGIME I.V.A.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. _

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A. 22%

REGISTRO: FISSA Euro 200,00
IPOTECARIA 3% (minimo Euro 200,00)
CATASTALE 1% (minimo Euro 200,00)
BOLLO MUI: Euro 230,00
TASSA TRASCR.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

* * *

B) DI BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA

B1) CESSIONE DA PRIVATO

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO: 9%
IPOTECARIA: Euro 50,00
CATASTALE: Euro 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

* * *

**B2) CESSIONE DA IMPRESA COSTRUTTRICE O DA IMPRESA CHE ABBI
EFFETTUATO INTERVENTI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE ENTRO
CINQUE ANNI DALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE**

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 10% (22% se il fabbricato ha caratteristiche di lusso)

REGISTRO:	FISSA	Euro	200,00
IPOTECARIA:	FISSA	Euro	200,00
CATASTALE:	FISSA	Euro	200,00
BOLLO MUI:	Euro	230,00	
TASSA TRASCR.:	Euro	35,00	
VOLTURA:	Euro	55,00	

* * *

**B3) CESSIONE DA IMPRESA COSTRUTTRICE O DA IMPRESA CHE ABBI
EFFETTUATO INTERVENTI DI RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE DOPO
CINQUE ANNI DALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE**

**L'IMPRESA VENDITRICE HA FACOLTA' DI FORMULARE IN ATTO LA
DICHIARAZIONE PER L'OPZIONE I.V.A.**

a3) PRESENZA OPZIONE PER REGIME I.V.A.:

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A. 10%

REGISTRO:	FISSA	Euro	200,00
IPOTECARIA:	FISSA	Euro	200,00
CATASTALE:	FISSA	Euro	200,00
BOLLO MUI:	Euro	230,00	
TASSA TRASCR.:	Euro	35,00	
VOLTURA:	Euro	55,00	

(REVERSE CHARGE OBBLIGATORIO)

[In questo caso, a partire dalla data del 26 giugno 2012, per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

b3) ASSENZA OPZIONE PER REGIME I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: ESENTE
REGISTRO: 9% (minimo Euro 1.000,00)
IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00
CATASTALE: FISSA Euro 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

* * *

B4) CESSIONE DA IMPRESA DIVERSA DA QUELLA CHE HA COSTRUITO O RISTRUTTURATO (NON AMMESSA L'OPZIONE PER L'I.V.A.): ATTO ESENTE I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: ESENTE
REGISTRO: 9%
IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00
CATASTALE: FISSA Euro 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

[Trattandosi di beni immobili a destinazione abitativa non vi è spazio per opzioni per I.V.A. indipendentemente dal regime di detrazione I.V.A. dell'acquirente che diventa quindi ininfluyente. L'esistenza di beni diversi da quelli strumentali per natura esclude l'applicabilità, inoltre, del "Reverse Charge".]

* * *

RISCATTI DI LEASING:

A) RISCATTO DI BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA DA PARTE DI UTILIZZATORE

a) CON ESERCIZIO DI OPZIONE PER I.V.A. DA PARTE DELLA SOCIETA' DI LEASING

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 22% (su base imponibile costituita dal prezzo di riscatto)
REGISTRO: FISSA Euro 200,00
IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

CATASTALE: FISSA Euro 200,00
BOLLO MUI: Euro 230,00
TASSA TRASCR.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

(REVERSE CHARGE OBBLIGATORIO SE RISCATTANTE E' SOGGETTO PASSIVO I.V.A., A PARTIRE DAL GIORNO 1 MARZO 2008)

* * *

b) SENZA ESERCIZIO DI OPZIONE PER I.V.A. DA PARTE DELLA SOCIETA' DI LEASING

ATTO I.V.A. ESENTE

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: FISSA Euro 200,00
IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00
CATASTALE: FISSA Euro 200,00
BOLLO MUI: Euro 230,00
TASSA TRASCR.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

* * *

C) RISCATTO DI BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA

TASSAZIONE ATTO:

REGIME I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: 2% (SE PRIMA CASA); 9% (NEGLI ALTRI CASI): BASE IMPONIBILE = PREZZO DEL RISCATTO

IPOTECARIE: FISSA Euro 200,00

CATASTALI: FISSA Euro 200,00

BOLLO MUI: Euro 230,00
TASSA TRASCR.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

* ----- * ----- *

Parte IX

*

TASSAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

REGISTRO: FISSA Euro 200,00 (quale IMPOSTA D'ATTO) +
- in presenza di caparra confirmatoria: in più 0,50%
sull'importo della caparra;
- in presenza di acconti prezzo: 3% sull'acconto prezzo (se
il promittente venditore è soggetto passivo I.V.A.,
sull'acconto prezzo dovrà essere corrisposta l'imposta I.V.A.
dietro emissione di relativa fattura, oltre ad un'imposta
fissa di registro per il principio di alternatività)
IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00 (se preliminare trascritto)
BOLLO: Euro 155,00
TASSA DI TRAS. (solo se preliminare trascritto): Euro 35,00

ATTENZIONE: quanto corrisposto in sede di registrazione del
preliminare in relazione alla tassazione della caparra e
dell'acconto prezzo può essere portato in detrazione
sull'importo dovuto ai fini della registrazione del
definitivo, anche quando tale importo fosse dovuto nel minimo
di Euro 1000,00 dal quale dunque è possibile detrarre quanto
corrisposto in sede di registrazione del preliminare,
eccezion fatta per il caso di preliminare soggetto ad I.V.A.
ove lo 0,50% di imposta di registro sulla caparra non è
recuperabile in sede di I.V.A. da corrispondersi sul
definitivo).

* * *

Nel testo del contratto preliminare è opportuno evitare di
inserire clausole con le quali si attesti che l'importo della
caparra corrisposto in sede di stipula del preliminare stesso
sia, al momento del definitivo, da imputarsi a parziale
adempimento del corrispettivo, altrimenti l'importo della
caparra verrà tassato al 3% come acconto prezzo.

* --- * --- *

Parte X

*

TASSAZIONE DEI CONTRATTI DI DIVISIONE

A) DIVISIONE SENZA CONGUAGLI

REGISTRO: 1% sul valore imponibile dato dal complessivo
valore della massa divisionale (eventualmente con
applicazione prezzo-valore se ne ricorrono i presupposti
soggettivi) con minimo di Euro 200,00
IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00
CATASTALE: FISSA Euro 200,00 (per ciascun lotto
assegnato)

BOLLO: Euro 230,00
TASSA DI TRAS.: Euro 35,00
VOLTURA: Euro 55,00

B) DIVISIONE CON CONGUAGLI

REGISTRO: 1% sul valore imponibile dato dal complessivo valore della massa divisionale (eventualmente con applicazione prezzo-valore se ne ricorrono i presupposti soggettivi) con minimo di Euro 200,00

N.B.: da tale imposizione occorre detrarre quanto da corrispondersi a titolo di imposta proporzionale sul conguaglio (se l'imposta proporzionale sul conguaglio raggiunge il minimo di Euro 1.000,00 il dovuto pari all'1% sulla massa da dividere potrà anche risultare inferiore ad Euro 200,00)

IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00
CATASTALE: FISSA Euro 200,00 (per ciascun lotto assegnato)

BOLLO: Euro 230,00
TASSA DI TRAS.: Euro 35,00 (in Conservatoria)
VOLTURA: Euro 55,00 (in Conservatoria)

TASSAZIONE DEL CONGUAGLIO (se il conguaglio supera il 5% del valore monetario della quota astrattamente spettante a ciascun dividente):

REGISTRO: 2% (se PRIMA CASA) - 12% (SE TERRENO AGRICOLO) - 9% (ALTRI CASI) minimo Euro 1.000,00 per ciascuna disposizione che dà luogo al conguaglio

IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00
CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO BOLLO
NO TASSA DI TRAS.
NO VOLTURA

Parte XI

*

* ----- *

TASSAZIONE DEL CONTRATTO DI PERMUTA

A) PERMUTA TRA BENI SOGGETTI A REGISTRO

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: ALIQUOTA PIU' ALTA (2% - SE PRIMA CASA - 9% SE ALTRI CASI - 12% SE TERRENI AGRICOLI) SUL VALORE DEL BENE CHE DA' LUOGO A MAGGIORE IMPOSTA (minimo Euro 1.000,00)

IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

CATASTALE: FISSA Euro 50,00 (DA APPLICARSI SOLO UNA VOLTA)

NO BOLLO

NO TASSA DI TRAS.

NO VOLTURA

N.B.: L'imposta catastale che un tempo era dovuta in misura proporzionale su ciascuna delle masse oggetto di permuta, oggi è dovuta in misura fissa una sola volta poiché, trattandosi di un unico contratto, la seconda imposta catastale dovuta è assorbita dalle nuove imposte proporzionali.

B) PERMUTA TRA BENI SOGGETTI ENTRAMBI AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A. nella misura dovuta per ciascuna delle operazioni assoggettabili

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00 X 2

CATASTALE: FISSA Euro 200,00 x 2

(da prendersi due volte perché manca in tal caso l'applicabilità del principio dell'assorbimento che fa capo esclusivamente al caso in cui vi sia un'imposta proporzionale di registro da corrispondersi).

BOLLO: Euro 230,00

TASSA DI TRAS.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

C) PERMUTA TRA BENE SOGGETTO A REGISTRO E BENE SOGGETTO AD I.V.A.

I.V.A. PER L'OPERAZIONE ASSOGGETTATA AD I.V.A. SECONDO L'ALIQUTA DI COMPETENZA

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

CATASTALE: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

BOLLO: Euro 230,00

TASSA TRAS.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

REGISTRO: PER L'OPERAZIONE SOGGETTA A REGISTRO SECONDO LE ALIQUOTE DI SPETTANZA (2% SE PRIMA CASA - 12% SE TERRENO AGRICOLO - 9% NEGLI ALTRI CASI) il tutto con il minimo di Euro 1.000,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO BOLLO

NO TASSA DI TRAS.

NO VOLTURA

(Le esenzioni di queste ultime tre voci dipendono dal fatto che esse sono assorbite dall'imposta proporzionale di registro dovuta).

* ----- * ----- *

Parte XII

*

TASSAZIONE DEL CONTRATTO COSTITUTIVO DI SERVITU' A TITOLO ONEROSO

A) COSTITUZIONE SOGGETTA AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

CATASTALE: NON DOVUTA

BOLLO: Euro 230,00

TASSA DI TRAS.: Euro 35,00

NO VOLTURA

B) COSTITUZIONE SOGGETTA A REGISTRO

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 12% (se terreno agricolo) - 9% (altri casi)
minimo Euro 1.000,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

CATASTALE: NON DOVUTA

NO BOLLO

NO TASSA DI TRAS.

NO VOLTURA

* * *

----- * ----- * ----- * -----

A P P E N D I C E

(I)

MISURA MINIMA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA

MISURA MINIMA DETERMINATA (dall'art. 10, comma 2 D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 come da ultimo modificato ai sensi dell'art. 1, comma 608 l. 27.12.2013 n. 147) PER GLI ATTI A TITOLO ONEROSO TRASLATIVI O COSTITUTIVI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SU BENI IMMOBILI = EURO 1.000,00

MISURA MINIMA DETERMINATA (dall'art. 41, comma 2 T.U.R.) PER TUTTI GLI ATTI DIVERSI DA QUELLI DI NATURA IMMOBILIARE MA CHE SIANO SOGGETTI ALL'IMPOSTA PROPORZIONALE DI REGISTRO = Euro 200,00

Si rammenti, secondo quanto si evince dalla Circolare esplicativa n. 2/E/2014 (si veda al riguardo esempio n. 8 alle pagine 51 e 52 della stessa Circolare) che, se nell'ambito di un atto contenente più disposizioni autonome, sia stato soddisfatto il limite della misura fissa minima d'imposta relativamente ad un negozio rientrante nelle previsioni di cui all'art. 1 della Tariffa, l'imposta proporzionale dovuta per altro negozio (contenuto nel medesimo atto) ma diverso da quello fiscalmente regolamentato dall'art. 1 della Tariffa, sarà dovuta nella misura effettiva, ancorché inferiore alla misura minima prevista di Euro 200,00.

* * *

(II)

GLI ATTI A CONTENUTO NEGOZIALE MULTIPLO E LA TASSAZIONE MINIMA DI EURO 1000,00

Come regola generale si intende per ATTO PLURIMO un atto contenente più disposizioni negoziali autonome. Si intende, invece, per ATTO CON OGGETTO PLURIMO l'atto che contenga un'unica disposizione negoziale ma con una PLURALITA' DI OGGETTI.

Nel caso di ATTO PLURIMO, ogni disposizione negoziale subirà una propria autonoma tassazione, fatta precisazione al riguardo che, quando la disposizione negoziale autonoma dovesse rientrare tra quelle disciplinate dall'art. 1 della

Tariffa allegata al T.U.R. (oggetto delle modifiche di cui all'art. 1, comma 608 l. 27 dicembre 2013 n. 147 - Legge di stabilità per il 2014), il regime di tassazione prevede la corresponsione dell'imposta minima di Euro 1.000,00. La Circolare ha chiarito che l'imposta minima dovuta (Euro 1.000,00) vada commisurata, non alla tassazione di ogni autonoma disposizione, ma alla tassazione complessivamente dovuta per l'atto e quindi il minimo di Euro 1.000,00 è dovuto una sola volta.

Nel caso di ATTO CON OGGETTO PLURIMO (dunque caratterizzato da una pluralità di oggetti ma intercorrente tra gli stessi soggetti) la tassazione sarà data dalla somma degli importi dovuti in relazione a ciascun oggetto, fatta avvertenza, al riguardo, che se tale somma complessivamente dovuta non rispondesse al minimo di Euro 1.000,00, sarà dovuta comunque la somma di Euro 1.000,00.

ESEMPLIFICAZIONI

1° CASO) ATTO PLURIMO CON IL QUALE UNICO VENDITORE VENDE A TRE SOGGETTI DIVERSI TRE DISTINTI IMMOBILI

- Cessione immobile A a Tizio = Registro Euro 600
- Cessione immobile B a Filano = Registro Euro 300
- Cessione immobile C a Martino = Registro Euro 850

La tassazione di ciascuna cessione non raggiunge il minimo di Euro 1.000,00, ma ciò è irrilevante poiché ciò che importa è che la tassazione complessivamente dovuta per l'atto, abbia a superare il detto limite (nel nostro esempio Euro 1.750 è superiore ad Euro 1.000). Se ciò non accadesse sarà dovuta comunque un'imposta di registro complessiva di Euro 1.000. L'autonomia delle disposizioni è rilevante con riguardo alle imposte ipotecarie e catastali dovute le quali saranno dovute autonomamente per ciascuna disposizione (100+100+100= 300).

2° CASO) ATTO CON OGGETTO PLURIMO CON IL QUALE UNO STESSO VENDITORE VENDE PIU' BENI AD UNO STESSO SOGGETTO ACQUIRENTE

La soluzione è identica a quella sopra illustrata
IPOTESI:

(VENDITA DI APPARTAMENTO E BOX AGEVOLATI PER UN VALORE DI EURO 45.000,00 + VENDITA DI ULTERIORE BOX NON AGEVOLATO PER UN VALORE DI EURO 5.000,00)

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO VENDITA AGEVOLATA: 2% SU 45.000,00 = EURO 900,00
IPOTECARIA: EURO 50,00

CATASTALE: EURO
50,00
REGISTRO VENDITA BOX NON AGEVOLATA: 9% SU 5.000 = EURO
450,00
NO MUI
NO TASSA DI TRAS.
NO VOLTURA
TOTALE DOVUTO: EURO
1.450,00
TOTALE CORRETTO CON I MINIMI DOVUTI: EURO
1.450,00

[Infatti il minimo dovuto di Euro 1.000,00 non si riferisce alla singola imposizione fiscale di registro ma alla imposizione fiscale di registro complessiva, col risultato che, se dalla somma delle singole imposizioni fiscali di registro, si ottenesse un valore inferiore ad Euro 1.000,00, comunque sarebbe dovuto l'importo minimo, ma se dal complesso delle imposizioni fiscali di registro, così come nell'esempio fatto, si ottiene un valore superiore ad Euro 1.000,00, non sarà percepito il minimo di Euro 1.000,00 per ciascuna imposizione ma la somma delle imposizioni di registro dovute].

3° CASO) ATTO CONTENENTE PIU' NEGOZI AVENTI AD OGGETTO DIRITTI DIVERSI

IPOTESI: in uno stesso atto PRIMO vende a CAIO il diritto di nuda proprietà (VALORE Euro 10.000) su una casa e SECONDA vende allo stesso CAIO il corrispondente diritto di usufrutto agevolato sulla medesima casa (VALORE Euro 40.000)

TASSAZIONE ATTO:

REGISTRO SU CESSIONE N.P. = 900
REGISTRO SU CESSIONE US. = 800
IPOTECARIA: EURO 50,00 x 2
CATASTALE: EURO 50,00 x 2
NO MUI
NO TASSA DI TRAS.
NO VOLTURA
TOTALE DOVUTO PER REGISTRO: EURO 1.700

[Sebbene, infatti la tassazione del 9% sul valore della n.p. dà un importo inferiore ad Euro 1.000,00 (ed esattamente Euro 900,00) ed analogamente la tassazione del 2% sul valore dell'usufrutto dà un importo inferiore ad Euro 1.000,00 (ed esattamente Euro 800,00) il superamento del minimo di Euro 1.000,00 risulta soddisfatto dalla somma delle imposizioni sulle singole basi imponibili].

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO VOLTURA

TOTALE DOVUTO PER EGISTRO = Euro 1.100,00

[Infatti la somma dell'imposta di registro dovuta per l'atto è complessivamente superiore al minimo dovuto di Euro 1.000,00, essendo irrilevante che la somma dell'imposizione di registro per ciascuna disposizione non superi la soglia di Euro 1.000,00.]

* * *

(III)

TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'
DIPENDENTE DALLA STIPULA DI ATTO CHE LA DETERMINI

IMPOSTA IPOTECARIA:	Euro 200,00
BOLLO:	Euro 59,00
TASSA DI TRAS.:	Euro 35,00
TOTALE DOVUTO:	Euro 294,00

* * *

(IV)

AGEVOLAZIONI FISCALI ANCORA IN ESSERE

La Novella fiscale entrata in vigore al 1° gennaio 2014 ha eliminato tutte le agevolazioni fiscali prima in essere, tra cui:

- agevolazioni per i trasferimenti nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione o di urbanizzazione in relazione anche agli atti di obbligo;
- trasferimenti a favore dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni;
- acquisti ricompresi in piani urbanistici particolareggiati;
- agevolazioni per i piani di recupero;
- vendite da società ad altre società che si impegnino a rivendere nel triennio successivo;
- trasferimenti di beni di interesse storico-artistico-culturale;
- agevolazioni in materia di insediamenti produttivi e per l'edilizia economico e popolare;
- agevolazioni in materia di acquisti di ONLUS

OSSERVAZIONI

Assodato che la stessa Circolare 2E ha affermato che con

referimento ai regimi agevolati da considerarsi soppressi, potranno essere formulati ulteriori chiarimenti con successivi documenti di prassi, è opportuno soffermarsi su alcuni negozi giuridici riferibili alla presunta soppressione di alcuni regimi fiscali agevolati in materia urbanistico edilizia ed in materia di convenzionamenti con il Comune.

A) Pare debba considerarsi soppresso il regime di agevolazione fino al 31 dicembre 2013 applicabile in materia di **riscatto del diritto di piena proprietà sui suoli già concessi in diritto di superficie (ex lege 23.12.1998 n. 448, art. 31, commi 45-50)** e che, pertanto, tali atti determinanti un "riconvenzionamento" con il Comune concedente, in dipendenza del quale il soggetto al quale sia stato assegnato e che sia titolare di un immobile in diritto di superficie, riscatta dal Comune la piena proprietà dell'area sulla quale l'immobile è stato realizzato segua la seguente imposizione fiscale:

IMPOSTA DI REGISTRO: 9% (minimo Euro 1.000,00) su una base imponibile determinata dal corrispettivo versato al Comune per il riscatto della piena proprietà dell'area

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO VOLTURA

B) Più complesso il discorso relativo alle Convenzioni urbanistiche. Occorre distinguere:

B1) **Convenzioni urbanistiche stipulate ai sensi dell'art. 20 legge 10/77** (oggi il riferimento è al D.P.R. 380/2001) **con le quali si prevedano impegni ed obbligazioni riferibili a prestazioni a contenuto patrimoniale che, pur essendo suscettibili di una valutazione economica, non attuano, nell'immediata efficacia della convenzione, alcun effetto traslativo o comunque ricollegabile alle disposizioni contenute nell'art. 1 della Tariffa annessa al T.U.R.:**

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE

IMPOSTA CATASTALE: ESENTE

BOLLO: Euro 155,00

TASSA TRAS.: Euro 35,00

B2) Convenzioni aventi per oggetto **cessioni di aree al Comune** (e delle eventuali opere ivi realizzate) da parte del lottizzante **a scomputo (totale o parziale) degli oneri di urbanizzazione o in adempimento di convenzioni di**

lottizzazione di cui determinano mero adempimento degli obblighi assunti

Il problema è quello di dare una qualificazione tributaria alla fattispecie che, con ogni probabilità, fuoriesce dalla qualificazione dicotomica tipica del diritto civile (cessione a titolo oneroso/cessione a titolo gratuito). E' lapalissiano come, anzitutto, tali cessioni (contrariamente a quanto sostenuto da ultimo da alcuni Uffici delle Agenzie delle Entrate al fine di far rientrare fiscalmente il trattamento della fattispecie in quello di favore previsto per la cd. "cessione gratuita") debbano qualificarsi come "donazioni". Per due motivi: in primo luogo perché è del tutto estraneo alla fattispecie lo specifico spirito di liberalità che contraddistingue l'atto donativo; in secondo luogo perché, se così fosse, bisognerebbe applicare - non il regime di favore quale appresso indicato per le cd. "cessioni gratuite" - bensì il regime fiscale tipico degli atti di donazione (segnatamente a favore di Ente pubblico Territoriale); il tutto senza considerare il formalismo tipico da adottarsi, a pena di nullità, per gli atti di natura donativa. La pericolosa equazione, pur tentata da alcuni Uffici delle Entrate, "atto di cessione di aree al Comune a titolo gratuito" = "atto di donazione", potrebbe presentare rovesci della medaglia, a livello di formalismi da applicare, affatto secondari, con conseguenze tecniche di non poco conto.

Certamente si può condividere l'opinione che "la fattispecie rientra in un'area disciplinata da norme tributarie speciali" (A. Pischetola). Il problema vero è che tali norme tributarie speciali stentano a poter essere concretamente individuate dal momento che non esiste una qualificazione di tali negoziati di natura prettamente tributaria.

Invero, in applicazione dei criteri generali civilistici, si può immaginare una certa fatica ad inquadrare la fattispecie della cessione di aree a scomputo del pagamento di oneri di urbanizzazione (ma lo stesso è a dirsi, più in generale, per le cessioni di aree in esecuzione di atti unilaterali d'obbligo o per le cessioni di aree dipendenti da specifiche previsioni di N.T.A. del P.G.T. ai fini del rilascio di determinati provvedimenti abilitativi edilizi; e lo stesso è da ribadire, ad esempio, anche per le costituzioni di servitù d'uso pubblico o per gli atti di costituzione di vincoli di pertinenzialità necessari ai fini del recupero a destinazione abitativa dei sottotetti) come cessioni o costituzioni di diritti reali di godimento "a titolo gratuito". Sebbene, infatti, l'A.F. abbia avuto modo di precisare che: "il rapporto che si pone in essere tra il Comune ed il destinatario della concessione non ha natura sinallagmatica...", la mancanza di sinallagmaticità è eventualmente recuperabile sotto un profilo squisitamente

amministrativo, con l'ovvia conseguenza che la novella fiscale prima, e la Circolare esplicativa poi, avrebbero dovuto assumere una posizione certa e precisa sul trattamento tributario di una fattispecie (prima concretamente agevolata proprio sulla scorta di questa assunta mancata onerosità del trasferimento riconosciuta dalla stessa A.F. ed oggi presuntivamente considerata tra le agevolazioni soppresse) che, in mancanza di ciò, non potrà sfuggire ad una valutazione causale che torna - giocoforza - ad essere quella squisitamente privatistica. Sotto tale aspetto non può negarsi come la cessione dell'area non possa, ribadisco civilisticamente parlando, considerarsi priva di una contropartita e quindi non può, in sostanza, considerarsi effettivamente gratuita, al di là dei facili ricorsi a *nomen iuris* che non rispecchiano, invero, la sostanza della fattispecie.

Seguendo tale impostazione (che in maniera elementare accetta sostanzialmente la soppressione *tout court* dell'art. 32 D.P.R. 601/1973) la convenzione dovrebbe subire la seguente tassazione:

IMPOSTA DI REGISTRO: 9% su base imponibile determinata dal valore assunto dalla cessione o dalla servitù di uso pubblico

IMPOSTA IPOTECARIA: Euro 50,00

IMPOSTA CATASTALE: Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO VOLTURA

[Tali conclusioni risultano avvalorate dal passaggio contenuto a pag. 59 della Circolare 2E secondo cui "Dal 1° gennaio 2014 tali previsioni agevolative (ci si riferisce a quelle inerenti i trasferimenti posti in essere nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione o di urbanizzazione n.d.r.) non trovano applicazione in relazione agli atti riconducibili nell'ambito dell'art. 1 della Tariffa allegata al T.U.R.". Con la conseguenza che solo tutte le volte in cui gli effetti della convenzione siano diversi da quelli traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento le precedenti agevolazioni continuano a trovare applicazione.]

Se, al contrario, potessimo verificare che la fattispecie convenzionale sia effettivamente di natura gratuita:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE

IMPOSTA CATASTALE: ESENTE

MUI: Euro 230,00

TASSA TRAS.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

* * *

RESTANO IN VIGORE:

A) LE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE E DELLE RELATIVE PERTINENZE

IMPOSTA DI REGISTRO: 2%

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO VOLTURA

Precisazioni:

1) Le agevolazioni in materia di imposta di registro competono esclusivamente alle unità immobiliari ricomprese nella categoria catastale "A", con esclusione delle categorie A1 - A8 - A9 - A10, e ai soggetti acquirenti che siano in possesso dei requisiti previsti dalla specifica normativa in materia. RESTA IRRILEVANTE IL RICORSO - O MENO - DEI REQUISITI "NON DI LUSSO" PREVISTI DAL D.M. 2 AGOSTO 1969 (a tali requisiti, e solo a questi, occorre aver riguardo nel caso di atto soggetto ad I.V.A. rispetto al quale, al contrario, resta irrilevante la categoria catastale di appartenenza con l'ovvia esclusione della sola categoria A10).

2) Le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura fissa di Euro 50,00, sia in caso di agevolazione che in mancanza di agevolazione. Ciò fa sì che, in caso di recupero della maggiore imposta dipendente dalla decadenza dalle agevolazioni, ciò che dovrà essere corrisposto è solo la differenza dal 2% al 9% di imposta ordinaria, oltre al 30% di tale differenza quale penale e oltre agli interessi dovuti dal giorno della avvenuta decadenza al giorno dell'avvenuto pagamento di quanto dovuto.

Si ricordi che, in sede di agevolazione "prima casa" richiesta in materia donativa o successoria, le imposte ipotecarie e catastali dovute in misura fissa ammontano ad Euro 200,00 per ciascuna di esse.

3) L'agevolazione è espressamente estesa, dalla Circolare 2E, all'acquisto di unità immobiliare contigua a quella già in proprietà in funzione dell'ampliamento di quest'ultima, nonché al caso di acquisto di due unità immobiliari contigue destinate a costituire, in dipendenza dell'acquisto e della successiva fusione, un unico corpo destinato ad abitazione civile. Tale estensione dell'agevolazione è consentita alla sola condizione che dalla fusione della vecchia proprietà con il nuovo acquisto o dalla fusione delle due unità immobiliari

contemporaneamente acquistate con le agevolazioni, venga a risultare un'unica unità immobiliare la cui categoria catastale, da attribuire in forza della fusione catastale, sia diversa dalla A1 - A8 - A9 - A10. Ciò implica che nella dichiarazione dei requisiti in atto venga aggiunta anche la dichiarazione con la quale si attesti che l'unità immobiliare che verrà a risultare dalla fusione avrà categoria catastale diversa dalla A1 - A8 - A9 - A10.

* * *

B) LE ESENZIONI DA IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI, NONCHE' L'ESENZIONE DA BOLLI, TASSE DI TRASCRIZIONE E TRIBUTI SPECIALI, IN CASO DI CESSIONI TRA CONIUGI E/O A FAVORE DI FIGLI IN SEDE DI ACCORDI PATRIMONIALI RAGGIUNTI IN SEDE DI SEPARAZIONE O DI DIVORZIO

* * *

C) PROVVEDIMENTI DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PER PUBBLICA UTILITA' E TRASFERIMENTI COATTIVI

IMPOSTA DI REGISTRO: ESENTE

IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE

IMPOSTA CATASTALE: ESENTE

MUI: Euro 230,00

TASSA DI TRAS.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 90,00

D) AGEVOLAZIONI IN MATERIA DI PPC E DI ACQUIRENTE IAP

(Art. 2, comma 4-bis D.L. 30.12.2009 n. 194 conv. in l. 26 febbraio 2010 n. 25)

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

IMPOSTA CATASTALE: 1%

NO BOLLO

TASSA DI TRAS.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

Precisazioni:

L'agevolazione per la P.P.C. è divenuta, a seguito della legge 13 dicembre 2010 n. 220 disciplina fiscale a regime;

il terreno acquistato non potrà essere alienato, pena la decadenza dalle agevolazioni godute, per cinque anni successivi all'atto di acquisto;

analoga decadenza si applica qualora l'acquirente cessi di essere coltivatore diretto o cessi di essere IAP.

* * *

E) AGEVOLAZIONI IN MATERIA DI MEDIAZIONE CIVILE E COMMERCIALE

**IMPOSTA DI REGISTRO: ESENTE FINO AL LIMITE DI VALORE DI Euro
50.000,00 (l'imposta è dovuta per la
parte eccedente)**

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA DI TRAS.

NO VOLTURA

F) AGEVOLAZIONI IN MATERIA DI CONCILIAZIONE GIUDIZIALE

* * *

G) AGEVOLAZIONI IN MATERIA DI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI

**Sono sottratti al regime I.V.A. ed equiparati agli atti di
conferimento di aziende**

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 200,00

MUI: Euro 230,00

TASSA DI TRAS.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

* * *

H) AGEVOLAZIONI IN MATERIA DI TRASFERIMENTI GRATUITI
NELL'AMBITO DI OPERAZIONI DI RIORGANIZZAZIONE TRA ENTI
APPARTENENTI ALLA MEDESIMA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 200,00

MUI: Euro 230,00

TASSA DI TRAS.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

* * *

I) AGEVOLAZIONI PER LA PARTECIPAZIONE A MILANO EXPO 2015

(atti, transazioni, operazioni finanziarie, relativi a
terreni, aree fabbricabili, fabbricati, necessari
all'organizzazione dell'EXPO MILANO 2015)

IMPOSTA DI REGISTRO: ESENTE

IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE

IMPOSTA CATASTALE: ESENTE

NO MUI
NO TASSA DI TRAS.
NO VOLTURA

* * *

(V)

LA QUALIFICA DI IMPRESA COSTRUTTRICE

Per "impresa costruttrice" si intende quella che ha realizzato il fabbricato, o in proprio, oppure attraverso il ricorso ad imprese appaltatrici dei lavori, oppure ha effettuato sul fabbricato interventi di recupero tra quelli a tal fine indicati dall'articolo 3, comma 1, lettere c) - d) - f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La qualifica di "impresa costruttrice" si trasmette, in caso di conferimento dell'immobile in società, alla società conferitaria (e lo stesso accade in caso di operazioni di fusione o scissione con immobili).

Si ricordi che la qualifica di "impresa costruttrice" viene a perdersi in capo alla stessa quando l'immobile realizzato fa il suo primo ingresso sul mercato delle vendite. Cosicché un eventuale successivo riacquisto, da parte dell'impresa costruttrice del bene da essa costruito, ma già precedentemente venduto a terzi, non ripropone in capo alla stessa la qualifica di "impresa costruttrice".

* * *

(VI)

RIVALUTAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI

La legge 27 dicembre 2013 n. 147 ha rideterminato l'apertura dei termini per la rivalutazione dei terreni ai fini delle plusvalenze dovute:

- la valutazione va fatta per i terreni posseduti alla data del primo gennaio 2014;
- la perizia deve essere effettuata entro la data del 30 giugno 2014;
- pagamento dell'imposta sostitutiva (anche mediante rateizzazione in tre rate annuali di pari importo, di cui la prima a partire dalla data 30 giugno 2014) pari al 4%.

Se il valore determinato dalla perizia fosse superiore all'effettivo prezzo di cessione, le imposte saranno dovute, non sul prezzo di cessione, ma sul valore determinato dalla perizia ai fini della rivalutazione, ma in tal caso il venditore corre il rischio di perdere le agevolazioni

determinate dalla effettuata rivalutazione. Sicché, di fatto, il prezzo dovrà essere congruato al valore di perizia o più alto di esso.

(VII)

LA RINUNCIA A DIRITTI REALI SU BENI IMMOBILI

1 CASO) RINUNCIA TRASLATIVA A TITOLO ONEROSO:

SI APPLICA L'ARTICOLO 1) DELLA TARIFFA ANNESSA AL T.U.R. D.P.R. 131/86: LE ALIQUOTE DOVUTE SONO DEL 2% - DEL 9% O DEL 12% A SECONDA DEI CASI

2 CASO) RINUNCIA TRASLATIVA A TITOLO GRATUITO:

3 CASO) RINUNCIA ABDICATIVA:

IN ENTRAMBI I CASI 2) E 3) SI APPLICA LA DISCIPLINA PROPRIA DELLE IMPOSTE DI DONAZIONE E SUCCESSIONE

(VIII)

FORMALITA' CONSEQUENTI

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E/2014 ha fatto rientrare negli atti e formalità conseguenti nei quali dunque risultano assorbiti i criteri che determinano l'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50,00, nonché i criteri di esenzione da MUI, TASSA DI TRASCRIZIONE E VOLTURA, i seguenti atti:

A) NOTE DI TRASCRIZIONE/VOLTURA IN RETTIFICA (in relazione a formalità già espletate con le nuove regole introdotte a partire dal 1° gennaio 2014)

IMPOSTA IPOTECARIA: Euro 50,00

IMPOSTA CATASTALE: NO

NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO VOLTURA

B) ATTO DI RETTIFICA PURA (che non comprenda integrazioni) SIA UNILATERALE CHE BILATERALE DI MERE OMISSIONI OD ERRORI MATERIALI

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00 (solo se atto soggetto a trascrizione - va pagata in Conservatoria)

IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00 (solo se l'atto necessita di voltura - va pagata all'Agenzia delle Entrate)

NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

C) ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA Euro 200,00
IMPOSTA IPOTECARIA FISSA Euro 50,00 (in
Conservatoria)
IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00 (solo se l'atto
necessita di voltura - va pagata all'Agenzia delle Entrate)

NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

D) ATTO DI CONFERMA DI NULLITA' URBANISTICA

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA Euro 200,00
IMPOSTA IPOTECARIA FISSA Euro 50,00 (in
Conservatoria)
IMPOSTA CATASTALE: NON DOVUTA

NO MUI
NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA