assimpredil ance

NUOVA DISCIPLINA TRIBUTARIA DELLE OPERAZIONI IMMOBILIARI

TABELLE RIEPILOGATIVE

febbraio 2007

U.O. CONTRATTUALISTICA E FISCALITA'
- DR.SSA NICOLETTA FAYER
- DR.SSA RAFFAELLA SCURATI

COMPRAVENDITE DI AREE E TERRENI

Tipologia di bene		Regime
Aree non edificabili	❒	IVA: operazione fuori campo
	❒	Imposta di registro: 15% se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli
	❒	Imposta ipotecaria: 2%
	❒	Imposta catastale: 1%
Aree edificabili		<u>Cessione da soggetto passivo IVA</u>
	❒	IVA: operazione imponibile con aliquota del 20%
	❒	Imposta di registro: misura fissa
	❒	Imposta ipotecaria: misura fissa
	❒	Imposta catastale: misura fissa
		<u>Cessione da privato</u>
	❒	Imposta di registro: 8%
	❒	Imposta ipotecaria: 2%
	❒	Imposta catastale: 1%
	►	Per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento
		Imposta di registro: 1%
		Imposta ipotecaria: misura fissa
		Imposta catastale: misura fissa

ACQUISTI DI BENI

Aliquote IVA

	descrizione	aliquota	riferimento normativo
❐	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, per la costruzione anche in economia dei fabbricati non di lusso di cui all'art. 13 della L. 2 luglio 1949, n. 408 (legge Tupini)	4%	n. 24 tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972
❐	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, per la realizzazione di fabbricati di lusso o case di abitazione di lusso	20%	
❐	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, per la costruzione di una prima casa	4%	n. 24 tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972
❐	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, per la costruzione di case di abitazione non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, diverse da quelle destinate ad abitazione principale	4%	n. 24 tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972
❐	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, per la costruzione di edifici assimilati a fabbricati non di lusso	10%	n. 127-*sexies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❐	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, per la realizzazione di costruzioni rurali destinate ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alla coltivazione o all'allevamento del bestiame, e alle attività connesse	4%	n. 24 tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972
❐	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, per la costruzione di fabbricati rurali diversi da quelli ad uso abitativo (ad es.: stalle, magazzini)	20%	
❐	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché degli impianti assimilati alle opere stesse	10%	n. 127-*sexies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❐	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31, lett. a) e b), della L. 457/78	20%	
❐	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 31, lett. b), della L. 457/78, effettuati su edifici di edilizia residenziale pubblica	20%	
❐	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, per la realizzazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31, lett. c), d) ed e), della L. 457/78	10%	n. 127-*terdecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❐	Acquisti di beni per la realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica di cui all'art. 31, lett. c), d) ed e), della L. 457/78, eseguiti su opere di urbanizzazione primaria e secondaria e su impianti assimilati, nonché su edifici assimilati ai fabbricati non di lusso	10%	n. 127-*terdecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972

❒	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, per la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche	20%	
❒	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, destinati alla realizzazione di spazi di sosta e parcheggio costituenti opere di urbanizzazione primaria	10%	n. 127-*sexies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Acquisti di beni, escluse le materie prime e semilavorati, destinati alla realizzazione di parcheggi ai sensi della L. 24.3.1989, n. 122 (legge Tognoli)	10%	n. 127-*sexies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Acquisti e importazioni di materie prime e semilavorate per l'edilizia	20%	
❒	Acquisti e importazioni di acciai impiegati per l'edilizia	20%	
❒	Acquisti e importazioni di materiali e prodotti dell'industria lapidea in qualsiasi forma e grado di lavorazione	20%	
❒	Acquisti e importazioni di oggetti d'arte, di arredo o di carattere ornamentale, fabbricati esclusivamente con prodotti lapidei	20%	

PRESTAZIONI DI SERVIZI

Aliquote IVA

	descrizione	aliquota	riferimento normativo
❐	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di fabbricati non di lusso di cui all'art. 13 della L. 2 luglio 1949, n. 408 (legge Tupini) effettuate nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva vendita ivi comprese le cooperative edilizie e loro consorzi anche se a proprietà indivisa	4%	n. 39 tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972
❐	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di fabbricati non di lusso di cui all'art. 13 della L. 2 luglio 1949, n. 408 (legge Tupini) effettuate nei confronti di soggetti diversi da quelli che svolgono attività di costruzione di immobili per la successiva vendita	10%	n. 127-*quaterdecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❐	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione di fabbricati di lusso o case di abitazione di lusso	20%	
❐	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto diretti alla costruzione di una prima casa	4%	n. 39 tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972
❐	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di case di abitazione non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, diverse da quelle destinate ad abitazione principale	10%	n. 127-*quaterdecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❐	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di edifici assimilati a fabbricati non di lusso	10%	n. 127-*septies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❐	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla realizzazione di costruzioni rurali destinate ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alla coltivazione o all'allevamento del bestiame e alle attività connesse	4%	n. 39 tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972
❐	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di fabbricati rurali diversi da quelli ad uso abitativo (ad es.: stalle, magazzini)	20%	
❐	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè degli impianti assimilati alle opere stesse	10%	n. 127-*septies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❐	Prestazioni di allacciamento alle reti di teleriscaldamento realizzate in conformità alla vigente normativa in materia di risparmio energetico	10%	n. 127-*quater* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❐	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31, lett. a) e b), della L. 457/78	10%	art. 7 L. 23 dicembre 1999, n. 488, prorogato per l'anno 2007 dall'art. 1, comma 387 L. 27 dicembre 2006, n. 296
❐	Prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 31, lett. b), della L. 457/78, effettuati su edifici di edilizia residenziale pubblica	10%	n. 127-*duodecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972

❒	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31, lett. c), d) ed e), della L. 457/78	10%	n. 127-*quaterdecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 31, lett. a) e b), della L. 457/78, eseguiti su opere di urbanizzazione primaria e secondaria e su impianti assimilati, nonché su edifici assimilati ai fabbricati non di lusso che non siano destinati alla stabile residenza di persone	20%	
❒	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica di cui all'art. 31, lett. c), d) ed e), della L. 457/78, eseguiti su opere di urbanizzazione primaria e secondaria e su impianti assimilati, nonché su edifici assimilati ai fabbricati non di lusso	10%	n. 127-*quaterdecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche	4%	n. 41-*ter* tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972
❒	Prestazioni di servizi dirette alla realizzazione di spazi di sosta e parcheggio costituenti opere di urbanizzazione primaria	10%	n. 127-*septies* tab. A parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Prestazioni di servizi dirette alla realizzazione di parcheggi ai sensi della L. 24.3.1989, n. 122 (legge Tognoli)	10%	n. 127-*septies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972

COMPRAVENDITE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE ABITATIVA

Fabbricati ceduti da impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 4 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento

- IVA: operazione imponibile con aliquota del 20%, 10% o 4%, a seconda dei casi
- imposta di registro: misura fissa
- imposta ipotecaria: misura fissa
- imposta catastale: misura fissa

ALIQUOTE IVA

	descrizione	aliquota	riferimento normativo
❒	Cessione di fabbricati o porzioni di fabbricati di cui all'art. 13 della L. 2 luglio 1949, n. 408 (legge Tupini) e successive modificazioni e integrazioni, ancorchè non ultimati purchè permanga l'originaria destinazione effettuata dalle imprese costruttrici	10%	n. 127-*undecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di fabbricati di lusso o case di abitazione di lusso	20%	
❒	Cessione di case di abitazione non di lusso ancorchè non ultimate e purchè permanga l'originaria destinazione, effettuata nei confronti di persone fisiche che le acquistano come prima casa	4%	n. 21 tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di case di abitazione non di lusso, ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, ancorchè non ultimate e purchè permanga l'originaria destinazione, quando non ricorrano le condizioni concernenti l'acquisto della prima casa	10%	n. 127-*undecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di edifici assimilati ai fabbricati non di lusso	10%	n. 127-*quinquies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di costruzioni rurali destinate ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alla coltivazione o all'allevamento del bestiame, e alle attività connesse, ancorchè non ultimate, purchè permanga l'originaria destinazione	4%	n. 21-*bis* tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972
❒	Assegnazione ai soci, anche in godimento, di case di abitazione di cui al D.M. 2 agosto 1969, quando ricorrono le condizioni relative all'acquisto della prima casa, fatte da cooperative edilizie e loro consorzi	4%	n. 26 tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972
❒	Assegnazione ai soci, in proprietà o in godimento, di case di abitazione non di lusso, ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, fatte da cooperative edilizie e loro consorzi	10%	n. 127-*undecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972

❒	Cessione di fabbricati o porzioni di essi sui quali sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica di cui all'art. 31, lett. c), d) ed e), della L. 457/1978, effettuata dalle imprese che hanno eseguito gli interventi	10%	n. 127-*quinquiesdecies* tab A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi effettuata, contestualmente o successivamente all'acquisto dell'abitazione, nei confronti di soggetti che acquistano la prima casa, adibiti a pertinenza della stessa	4%	art. 1, nota II-*bis*, c. 3 della Tariffa parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131
❒	Cessione di parcheggi costituenti porzioni di fabbricati non di lusso effettuata dall'impresa costruttrice, contestualmente o successivamente all'acquisto dell'abitazione, che vengono adibiti a pertinenza della stessa	10%	n. 127-*undecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi facenti parte di immobili sui quali sono stati effettuati interventi di recupero di cui all'art. 31, lett. c), d) ed e), della L. 457/1978, effettuata dalle imprese che hanno eseguito gli interventi	10%	n. 127-*quinquesdecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi realizzati ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ceduti dall'impresa che ha eseguito l'intervento	10%	n. 127-*quinquiesdecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari residenziali e realizzati ai sensi degli articoli 66, 67, 68 e 69 della legge regionale per la Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005	10%	n. 127-*quinquies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972; art. 69 comma 1) L.R. 11 marzo 2005, n. 12

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI DIVERSI DA QUELLI A DESTINAZIONE ABITATIVA

Immobili ceduti da impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 4 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento

- IVA: operazione imponibile
- imposta di registro: € 168
- imposta ipotecaria: 3%
- imposta catastale: 1%

ALIQUOTE IVA

	descrizione	aliquota	riferimento normativo
❒	Cessione di fabbricato strumentale	20%	
❒	Cessione di fabbricato strumentale costituente porzione di fabbricato Tupini o porzione di fabbricato ristrutturato (*ceduto da impresa di costruzione o ristrutturazione*)	10%	n. 127-*undecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di costruzioni rurali diverse da quelle destinate ad uso abitativo	20%	
❒	Cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847	10%	n. 127-*quinquies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi costituenti porzioni di fabbricati non di lusso effettuata dall'impresa costruttrice	10%	n. 127-*undecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi facenti parte di immobili sui quali sono stati effettuati interventi di recupero di cui all'art. 31, lett. c), d) ed e), della L. 457/1978, effettuate dalle imprese che hanno eseguito gli interventi	10%	n. 127-*quinquesdecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi qualora non ricorrano le condizioni sopra riportate	20%	

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI STRUMENTALI "PER NATURA"

Cessioni poste in essere da qualsiasi soggetto passivo IVA, comprese le imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori, se l'acquirente non è soggetto passivo IVA

- IVA: operazione imponibile
- imposta di registro: € 168
- imposta ipotecaria: 3%
- imposta catastale: 1%

ALIQUOTE IVA

	descrizione	aliquota	riferimento normativo
❒	Cessione di fabbricato strumentale	20%	
❒	Cessione di fabbricato strumentale costituente porzione di fabbricato ristrutturato Se porzione di fabbricato Tupini o se ristrutturato (*ceduto da impresa di costruzione o ristrutturazione)*	10%	n. 127-*undecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di costruzioni rurali diverse da quelle destinate ad uso abitativo	20%	
❒	Cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847	10%	n. 127-*quinquies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi costituenti porzioni di fabbricati non di lusso effettuata dall'impresa costruttrice	10%	n. 127-*undecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi facenti parte di immobili sui quali sono stati effettuati interventi di recupero di cui all'art. 31, lett. c), d) ed e), della L. 457/1978, effettuate dalle imprese che hanno eseguito gli interventi	10%	n. 127-*quinquesdecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi qualora non ricorrano le condizioni sopra riportate	20%	

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI STRUMENTALI "PER NATURA"

Cessioni poste in essere da qualsiasi soggetto passivo IVA, comprese le imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori, se l'acquirente è soggetto passivo IVA con detraibilità IVA acquisti non superiore al 25%

- IVA: operazione imponibile
- imposta di registro: € 168
- imposta ipotecaria: 3%
- imposta catastale: 1%

ALIQUOTE IVA

	descrizione	aliquota	riferimento normativo
❒	Cessione di fabbricato strumentale	20%	
❒	Cessione di fabbricato strumentale costituente porzione di fabbricato Tupini o porzione di fabbricato ristrutturato (*ceduto da impresa di costruzione o ristrutturazione*)	10%	n. 127-*undecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972,
❒	Cessione di costruzioni rurali diverse da quelle destinate ad uso abitativo	20%	
❒	Cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847	10%	n. 127-*quinquies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi costituenti porzioni di fabbricati non di lusso effettuata dall'impresa costruttrice	10%	n. 127-*undecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi facenti parte di immobili sui quali sono stati effettuati interventi di recupero di cui all'art. 31, lett. c), d) ed e), della L. 457/1978, effettuate dalle imprese che hanno eseguito gli interventi	10%	n. 127-*quinquesdecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi qualora non ricorrano le condizioni sopra riportate	20%	

COMPRAVENDITE DI FABBRICATI STRUMENTALI "PER NATURA"

Cessioni poste in essere da qualsiasi soggetto passivo IVA, comprese le imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori, se l'acquirente è soggetto passivo IVA con detraibilità IVA acquisti superiore al 25%

- Regime ordinario
- IVA: operazione esente
- imposta di registro: € 168
- imposta ipotecaria: 3%
- imposta catastale: 1%

- Regime opzionale
- IVA: il cedente può manifestare opzione per l'assoggettamento ad IVA con aliquota del 20% o 10%
- imposta di registro: € 168
- imposta ipotecaria: 3%
- imposta catastale: 1%

ALIQUOTE IVA

	descrizione	aliquota	riferimento normativo
❒	Cessione di fabbricato strumentale	20%	
❒	Cessione di fabbricato strumentale costituente porzione di fabbricato Tupini o porzione di fabbricato ristrutturato (*ceduto da impresa di costruzione o ristrutturazione*)	10%	n. 127-*undecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di costruzioni rurali diverse da quelle destinate ad uso abitativo	20%	
❒	Cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847	10%	n. 127-*quinquies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi costituenti porzioni di fabbricati non di lusso effettuata dall'impresa costruttrice	10%	n. 127-*undecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi facenti parte di immobili sui quali sono stati effettuati interventi di recupero di cui all'art. 31, lett. c), d) ed e), della L. 457/1978, effettuate dalle imprese che hanno eseguito gli interventi	10%	n. 127-*quinquesdecies* tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972
❒	Cessione di parcheggi qualora non ricorrano le condizioni sopra riportate	20%	

LOCAZIONI

Tipologia del fabbricato		Regime
FABBRICATO ABITATIVO	❒ ❒ ▶ ❒ ❒	IVA: operazione esente Imposta di registro: 2% Locazioni effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici, entro 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori purchè il contratto abbia durata non inferiore a 4 anni IVA: 10% Imposta di registro: € 67,00 (registrazione facoltativa)
FABBRICATO STRUMENTALE	▶ ❒ ❒ ▶ ❒ ❒ ❒ ❒	*Se il conduttore*: - non è soggetto passiva IVA - è soggetto passivo IVA con detraibilità IVA acquisti non superiore al 25% IVA: 20% Imposta di registro 1% *Se il conduttore*: è soggetto passivo IVA con detraibilità IVA acquisti superiore al 25% **REGIME ORDINARIO** IVA: operazione esente Imposta di registro: 1% **REGIME OPZIONALE** Il locatore può manifestare nel contratto l'opzione per il l'assoggettamento ad IVA: IVA: 20% Imposta di registro: 1%