

SCHEDA DI APPROFONDIMENTO SULL'

Imposta di registro immobiliare

L'imposta di registro è il principale tributo dovuto per la registrazione di determinati atti giuridici presso l'Agenzia delle Entrate come ad esempio una locazione, un comodato, una cessione di azienda oppure una compravendita immobiliare. L'imposta è applicata sul valore dell'atto registrato in misura fissa (es. comodato) o in misura proporzionale (es. compravendita immobiliare o locazione) in base alla natura e agli effetti giuridici dello stesso. Questa scheda approfondirà l'analisi non solo dell'imposta di registro ma anche delle imposte ipotecarie e catastali applicate in capo all'acquirente nelle sole compravendite immobiliari. Quando il venditore dell'immobile è un'impresa la compravendita immobiliare è soggetta ad Iva di norma solo quando viene effettuata entro 5 anni dall'ultimazione dell'intervento oppure per scelta espressa nell'atto di vendita anche dopo i 5 anni o quando il fabbricato abitativo è destinato ad alloggio sociale, in tutti i rimanenti casi la compravendita è esente da Iva. Quando il venditore dell'immobile è un privato la compravendita immobiliare non è soggetta ad Iva

Quando la compravendita immobiliare è soggetta ad Iva, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono applicate ciascuna nella misura fissa di 200 €, indipendentemente dal valore catastale del fabbricato, e la base imponibile per la determinazione dell'Iva al 10% oppure al 22% nelle abitazioni di lusso è costituita dal prezzo della cessione. Quando invece la cessione del fabbricato viene effettuata nei confronti di persone che non agiscono nell'esercizio di attività commerciale, oppure quando l'operazione è esente da Iva, l'acquirente può richiedere al Notaio rogante di calcolare l'imposta di registro proporzionale al 9% sul valore catastale del fabbricato, se minore, anziché sul corrispettivo pagato, che comunque deve sempre essere indicato nell'atto, mentre sia l'imposta ipotecaria che quella catastale sono applicate nella misura fissa di 50 €, indipendentemente dal valore catastale del fabbricato. Tali imposte sono versate dal Notaio al momento della registrazione dell'atto, e richieste all'acquirente in rimborso. Segue tabella riassuntiva.

Acquisto senza agevolazioni "Prima Casa"

Venditore	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	No	9%	50 €	50 €
Impresa esente Iva	No	9%	50 €	50 €
Impresa soggetta Iva	10% / 22%	200 €	200 €	200 €

STUDIO DE MARCHI

DI ERNESTO DE MARCHI
DOTTORE COMMERCIALISTA IN VITTORIO VENETO

L'acquirente può usufruire di una regime impositivo di favore per l'acquisto della prima casa qualora il bene immobile oggetto di compravendita sia un'abitazione in categoria catastale A2,A3,A4,A5,A6,A7,A11 e l'acquirente intenda stabilirci la residenza dichiarando sia di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato, sia di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile già acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Il regime impositivo di favore consiste in una minore aliquota per Iva e imposta di registro, come evidenziato nella tabella che segue.

Acquisto con agevolazioni "Prima Casa"

Venditore	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	No	2%	50 €	50 €
Impresa esente Iva	No	2%	50 €	50 €
Impresa soggetta Iva	4%	200 €	200 €	200 €

Il valore catastale del fabbricato è costituito dalla propria rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per:

- 110 in caso di immobile prima casa;
- 120 nei fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C, con esclusione degli A/10 e C/1,
- 140 nei fabbricati appartenenti al gruppo catastale B,
- 60 nei fabbricati delle categorie A/10 e D,
- 40,8 nei fabbricati delle categorie C/1 ed E.
- 90 nei terreni non edificabili ma sul reddito dominicale già rivalutato del 25%.

Il contratto preliminare con cui il venditore e l'acquirente si obbligano a stipulare un successivo e definitivo contratto di compravendita, che sarà il solo e unico contratto a trasferire la proprietà, deve essere registrato entro 20 giorni dalla sottoscrizione e richiede sia l'imposta di registro nella misura fissa di 200 €, indipendentemente dal prezzo della compravendita, sia l'imposta di bollo pari a 16 € ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe. In aggiunta, qualora il contratto preliminare preveda anche un pagamento, su tale importo è dovuta l'imposta di registro proporzionale dello 0,50%, se il pagamento è previsto a titolo di caparra confirmatoria, del 3% se il pagamento è previsto a titolo di acconto sul prezzo di vendita o in assenza di un'espressa qualificazione. In seguito, dall'imposta dovuta per la registrazione del contratto definitivo sarà detratto quanto già versato sul preliminare per la caparra o l'acconto. Dal definitivo non è invece detraibile l'imposta fissa di 200 € versata per

STUDIO DE MARCHI

la registrazione del preliminare, dal momento che questa viene qualificata come imposta d'atto.

Anche quando il trasferimento immobiliare è soggetto a Iva il trattamento fiscale del preliminare è differente a seconda che il versamento di una somma sia previsto a titolo di acconto o di caparra confirmatoria. Il versamento di un acconto rappresenta l'anticipazione del corrispettivo pattuito e quindi va fatturato con addebito della relativa imposta, versando in aggiunta l'imposta di registro nella misura fissa di 200 €. La caparra confirmatoria invece, anche se prevista da un'apposita clausola contrattuale, non costituisce il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni pertanto non è soggetta a Iva e andrà versata l'imposta di registro in misura proporzionale.

L'acquirente per non correre il rischio che il venditore venda a un terzo, costituisca altro diritto reale o iscriva ipoteca sullo stesso immobile oggetto della registrazione del preliminare, nel qual caso con apposita azione giudiziaria sarà possibile solamente richiedere il risarcimento del danno ma non l'annullamento della vendita o della costituzione di altro diritto, può richiedere al Notaio la trascrizione del preliminare nei registri immobiliari, cosicché eventuali vendite dello stesso immobile o la costituzione di altri diritti a favore di terze persone non pregiudichino i diritti del compratore. Per la trascrizione, oltre all'imposta di registro nella misura fissa di 200 € normalmente prevista per la registrazione di un preliminare, bisogna aggiungere l'imposta di bollo in misura fissa pari a 155 €, l'imposta ipotecaria nella misura fissa di 200 € e la tassa ipotecaria nella misura fissa di 35 €.

Per la registrazione di contratti di locazione di immobili per una durata superiore ai 30 giorni e senza l'applicazione della "cedolare secca" sono dovute sia l'imposta di registro che l'imposta di bollo, in solido fra locatore e conduttore. Per l'imposta di registro l'importo dovuto è calcolato in % sul valore del canone annuo e varia a seconda dell'immobile locato o affittato, con un minimo di 67 €: 2% per i fabbricati ad uso abitativo o strumentali per natura (se non da soggetti passivi Iva), 1% per i fabbricati strumentali per natura (se da soggetti passivi Iva), 0,5% per i fondi rustici. Per ogni copia da registrare, l'imposta di bollo è pari a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

Per richiedere un appuntamento al fine di ricevere personalmente maggiori informazioni su questo argomento e valutare assieme se potrebbe essere di vostra utilità, vi invito a compilare l'apposito *form* presente sul sito web www.studiodemarchi.it/contatti oppure a scrivere a info@studiodemarchi.it. Il primo incontro conoscitivo sarà sempre **GRATUITO** e senza alcun vincolo da parte vostra di prosecuzione del rapporto.

Ernesto De Marchi