

IL REGIME FISCALE DELLE CESSIONI IMMOBILIARI (circolare 22/E 2013)

Fabbricati strumentali: fabbricati appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E, A/10

Fabbricati abitativi: fabbricati appartenenti alla categorie catastali da A/1 ad A/9 e A/11

TOPOLOGIADI	SOGGETTO CEDENTE	IVA	IMPOSTA DI	IMPOSTA	IMPOSTA
FABBRICATI	PASSIVO IVA		REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Terreni agricoli:	Qualsiasi	Fuori campo	Proporzionale (15%)	Fissa (50 euro)	Fissa (50 euro)
			Fissa (200 euro) <i>se il cessionario è coltivatore diretto o imprenditore agricolo iscritto nella relativa gestione previdenziale - assistenziale</i>	Fissa (200 euro) <i>se il cessionario è coltivatore diretto o imprenditore agricolo iscritto nella relativa gestione previdenziale - assistenziale</i>	Proporzionale (1%)
Aree edificabili:	Qualsiasi	Imponibile (22%)	Fissa (200 euro)	Fissa (200 euro)	Fissa (200 euro)
Fabbricati abitativi in genere (ART. 10 c. 1 8 bis dpr 633/72)	Qualsiasi <i>(ad eccezione delle imprese costruttrici o di ripristino)</i>	Esente	Proporzionale <i>(aliquota ordinaria 9%; 2% se "prima casa")</i>	Fissa (50 euro)	Fissa (50 euro)
	Imprese costruttrici o di ripristino (entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori)	Imponibile per obbligo di legge <i>(aliquota ordinaria del 10%; 4% se l'acquirente possiede i requisiti "prima casa"; 22% se abitazione categoria catastale A/1,A/8 e A/9).</i>	Fissa	Fissa	Fissa

	Imprese costruttrici o di ripristino (oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori)	Esente	Proporzionale (aliquota ordinaria 9%; 2% se "prima casa")	Fissa (50 euro)	Fissa (50 euro)
		Imponibile per opzione (aliquota ordinaria del 10%; 4% se l'acquirente possiede i requisiti "prima casa"; 22% se abitazione categoria catastale A/1,A/8 e A/9).	Fissa (200 euro)	Fissa (200 euro)	Fissa (200 euro)
Fabbricati strumentali (art. 10 c. 1 n. 8-ter dpr 633/72)	Qualsiasi (ad eccezione delle imprese costruttrici o di ripristino)	Esente	Fissa (200 euro)	Proporzionale (3%)	Proporzionale (1%)
		Imponibile per opzione (22%)	Fissa (200 euro)	Proporzionale (3%)	Proporzionale (1%)
	Imprese costruttrici o di ripristino (entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori)	Imponibile per obbligo di legge (22% o 10%).	Fissa (200 euro)	Proporzionale (3%)	Proporzionale (1%)
	Imprese costruttrici o di ripristino (oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori)	Esente	Fissa (200 euro)	Proporzionale (3%)	Proporzionale (1%)
Imponibile per opzione (22% o 10%).		Fissa (200 euro)	Proporzionale (3%)	Proporzionale (1%)	

In tutti i casi in cui il cedente applichi **l'IVA per opzione** e il cessionario è un soggetto passivo IVA, si applica il c.d. **reverse charge** pertanto:

- il cedente deve emettere fattura senza applicazione dell'imposta, indicando la seguente dicitura "inversione contabile ai sensi dell'art. 17, sesto comma, lett. a-bis, DPR 633/72";
- il cessionario deve integrare la fattura ricevuta applicando l'imposta con l'aliquota prevista per l'operazione posta in essere e annotarla sia sul registro delle vendite che in quello degli acquisti (l'imposta diventa di fatto neutrale salvo i casi di pro-rata).