

LOCAZIONI E CESSIONI DI IMMOBILI: TRATTAMENTO IVA E ALTRE IMPOSTE INDIRECTE

LOCAZIONI E CESSIONI DI IMMOBILI: TRATTAMENTO IVA E ALTRE IMPOSTE INDIRECTE

L'art. 35 co. 8 della L. 248/2006, nella sua versione definitiva, ha novellato la formulazione dei numeri. 8) e 8-bis) dell'art. 10, D.P.R. 633/1972 introducendo, inoltre, un ulteriore n. 8-ter) alla medesima norma.

Con tali modifiche, sono state apportate **rilevanti novità** al trattamento **IVA** delle locazioni e cessioni di immobili, cui sono state associate altrettanto importanti innovazioni sia in tema di **imposte ipotecarie** e catastali sia in tema di **imposta di registro**.

Per semplicità espositiva si espongono separatamente i riflessi di tali novità per le operazioni di cessione degli immobili rispetto alle operazioni di locazione o leasing. Saranno inoltre separatamente illustrate le novità relative agli immobili a destinazione abitativa rispetto a quelle relative a immobili strumentali per natura.

Preliminarmente si ricorda che sono considerati immobili a **destinazione abitativa** (indipendentemente dalla effettiva destinazione) le unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle categorie da A/1 ad A/11, escluse quelle classificate o classificabili nella categoria A/10. Le restanti tipologie di immobili rientrano, dunque, nel concetto di immobile **strumentale per natura**.

LOCAZIONI DI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA

Tutte le locazioni di immobili a destinazione abitativa sono **esenti da IVA**, anche se effettuate da imprese di costruzione o ristrutturazione.

Tali contratti sono soggetti a **imposta di registro del 2%**.

LOCAZIONI DI IMMOBILI STRUMENTALI

Tutte le locazioni di immobili strumentali (sia imponibili IVA che esenti) sono soggette a registrazione e pagamento dell'**imposta di registro dell'1%**.

Tale regola è applicata anche alle **locazioni finanziarie**.

Le locazioni di immobili strumentali sono **obbligatoriamente** imponibili ai fini IVA quando il locatario:

- **non è soggetto passivo IVA** (ad esempio è un privato);
- pur essendo soggetto passivo dell'imposta, abbia un'attività che comporta un **pro-rata di detraibilità IVA non superiore al 25%**.

Pertanto laddove **il locatario non sia soggetto passivo IVA**, egli dovrà espressamente **dichiarare**, nell'atto da sottoporre a registrazione, che non agisce nell'esercizio di un'impresa, arte o professione, ovvero, qualora si tratti di ente che svolge, congiuntamente, attività commerciale e non, che l'operazione è effettuata al di fuori di qualsiasi attività commerciale eventualmente esercitata.

Laddove **l'avente causa sia un soggetto passivo IVA**, la sussistenza o inesistenza di **limitazioni alla detraibilità** dell'imposta va inizialmente verificata sulla base del **pro-rata dell'anno precedente** (o, nel caso questo sia assente, di quello prevedibile per l'anno in cui è effettuata l'operazione) ed **esplicitamente attestata** nell'atto di locazione. L'avente causa ha, tuttavia, l'obbligo, al termine dell'anno in cui è stata conclusa la transazione, di comunicare al

proprio dante causa il proprio **pro-rata a consuntivo**. Tale onere chiaramente **non sussiste** ove l'operazione sia stata **comunque assoggettata a IVA** per opzione (vedi infra) esercitata da parte del locatore.

In tutti gli altri casi le locazioni di immobili strumentali sono **esenti da IVA fatto salva l'opzione** per l'assoggettamento ad IVA da esercitarsi da parte del locatore e facendo risultare tale scelta, in maniera espressa, nel contratto da sottoporre a registrazione.

Per le **locazioni** originariamente gravate da IVA, **in corso alla data del 4 luglio 2006**, i contraenti possono richiedere (quando già non obbligatorio) l'assoggettamento a IVA anche nel nuovo regime: a tal fine, devono presentare per la registrazione un'apposita dichiarazione. L'adempimento attende però uno specifico provvedimento attuativo da parte del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà essere emanato entro il 15 settembre 2006.

LOCAZIONI FINANZIARIE

Alle operazioni di locazione finanziaria si applicano le stesse regole previste per le locazioni ordinarie, compreso l'assoggettamento ad imposta di registro (1%) anche per le operazioni imponibili IVA.

Come si dirà in seguito, particolari regole sono però previste in ordine all'operazione di acquisto e di riscatto dei beni locati.

LOCAZIONI – NORMA ANTIELUSIVA

Nei casi di **affitto d'azienda** è stato previsto, a fini antielusivi, che tali operazioni siano trattate come **locazioni di immobili** laddove, congiuntamente, i fabbricati abbiano un **valore effettivo** (valore normale) **superiore alla metà del complesso locato** e il trattamento secondo il regime di imposizione indiretta previsto per i soli fabbricati comporti un **aggravio d'imposta** per i soggetti implicati nella transazione.

CESSIONI DI FABBRICATI A DESTINAZIONE ABITATIVA

Le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa è **esente da IVA** e soggetta a imposta di **registro al 7%**, ad imposta **ipotecaria del 2%** e imposta **catastale dell'1%**, fatto salvo il caso di acquisto "prima casa" (registro al 3% ed imposte ipocatastali in misura fissa).

A questa regola generale è prevista l'**eccezione con l'obbligo di applicazione dell'IVA** (secondo le aliquote oggettive e soggettive proprie dell'operazione) con **imposte registro ed ipocatastali in misura fissa**, nel caso in cui:

- il cedente sia una **società di costruzione o ristrutturazione**;
- la cessione avvenga **entro 4 anni** dall'ultimazione dei lavori.

Decorso il limite temporale dei 4 anni, tale classe di cedenti è equiparata a qualunque altro soggetto IVA che aliena immobili, con applicazione, quindi, della disciplina sopra indicata.

Sono considerate imprese costruttrici o di recupero edilizio anche quelle che eseguono tali attività non in proprio, ma mediante appalto a terzi.

Si segnala che, nella nuova formulazione normativa, le imprese che fanno **commercio di immobili** non sono più equiparate alle imprese costruttrici o di recupero edilizio ma alla generalità delle altre (tra le conseguenze immediate si segnala l'**indeducibilità dell'IVA assolta** per l'acquisto di immobili a destinazione abitativa ex nuovo articolo 19-bis1 comma 1 lettera i).

CESSIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI – CASO GENERALE

E' stato introdotto il principio generale che le cessioni di immobili strumentali sono soggette a imposta di **registro in misura fissa**, a imposta **ipotecaria del 3%** e imposta **catastale del 1%**, sia nel caso di operazioni con applicazione dell'IVA sia per operazioni esenti, fatto salvo il caso di cessioni effettuate da soggetti non titolari di partita IVA (esempio persone fisiche non imprenditori).

Le cessioni di immobili strumentali sono **obbligatoriamente** imponibili ai fini IVA quando il cessionario:

- **non è soggetto passivo IVA** (ad esempio è un privato);
- pur essendo soggetto passivo dell'imposta, abbia un'attività che comporta un **pro-rata di detraibilità non superiore al 25%**.

Pertanto laddove **il cessionario non sia soggetto passivo IVA**, egli dovrà espressamente **dichiarare**, nell'atto da sottoporre a registrazione, che non agisce nell'esercizio di un'impresa, arte o professione, ovvero, qualora si tratti di ente che svolge, congiuntamente, attività commerciale e non, che l'operazione è effettuata al di fuori di qualsiasi attività commerciale eventualmente esercitata.

Laddove **l'avente causa sia un soggetto passivo IVA**, la sussistenza o inesistenza di **limitazioni alla detraibilità dell'imposta** va inizialmente verificata sulla base del **pro-rata dell'anno precedente** (o, nel caso questo sia assente, di quello prevedibile per l'anno in cui è effettuata l'operazione) ed **esplicitamente attestata** nell'atto di cessione. L'avente causa ha, tuttavia, l'obbligo, al termine dell'anno in cui è stata conclusa la transazione, di comunicare al proprio dante causa il proprio **pro-rata a consuntivo**. Tale onere chiaramente **non sussiste** ove l'operazione sia stata **comunque assoggettata a IVA** per opzione (vedi infra) da parte del cedente.

In tutti gli altri casi le cessioni di immobili strumentali sono **esenti da IVA fatto salva l'opzione** per l'assoggettamento ad IVA da esercitarsi da parte del cedente e facendo risultare tale scelta, in maniera espressa, nel contratto da sottoporre a registrazione.

CESSIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI – CASO DI IMPRESE DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE

Nei casi di cessione di immobili strumentali ove sussistano entrambe le seguenti condizioni:

- il cedente sia una **società di costruzione o ristrutturazione**;
- la cessione avvenga **entro 4 anni** dall'ultimazione dei lavori;

è **obbligatoria l'applicazione dell'IVA**, con imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria del 3% e imposta catastale dell'1%,

Decorso il limite temporale dei 4 anni, le società di costruzione o ristrutturazione sono equiparate a qualunque altro soggetto IVA che aliena immobili, con applicazione, quindi, della disciplina indicata nel paragrafo precedente.

Sono considerate imprese costruttrici o di recupero edilizio anche quelle che eseguono tali attività non in proprio, ma mediante appalto a terzi.

Si segnala che, nella nuova formulazione normativa, le imprese che fanno **commercio di immobili** non sono più equiparate alle imprese costruttrici o di recupero edilizio ma alla generalità delle imprese.

CESSIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI – CASO DELLE SOCIETÀ DI LEASING, DEGLI INTERMEDIARI FINANZIARI E DEI FONDI COMUNI IMMOBILIARI.

La disciplina ordinaria sopra illustrata prevede delle agevolazioni nel caso di operazioni di compravendita in cui siano intervengano **intermediari finanziari** (di cui agli artt. 106 e 107 del D.Lgs. 385/1993), ovvero **società di leasing**.

Laddove, infatti, le società di leasing intervengano in un **atto d'acquisto di fabbricato strumentale per natura**, da concedere poi in leasing, oppure nel **riscatto di immobile** già oggetto di contratto di leasing (fra le stesse parti), se il relativo atto è stipulato a partire dall' **1.10.2006**, le **imposte ipocatastali** sono **ridotte alla metà** (ovvero complessivamente ammontano al 2%) ed è possibile **scomputare** da esse l'ammontare dell'**imposta di registro** già eventualmente assolta sui canoni di leasing per la durata del contratto di locazione finanziaria.

Si segnala che in fase di riscatto del bene le imposte ipocatastali non verrebbero applicate al prezzo di riscatto ma al valore normale del bene in quel momento.

Ove nella compravendita intervenga un **fondo comune immobiliare**, invece, la riduzione delle **imposte ipocatastali** al 2% complessivo è comunque riconosciuta, purché oggetto dell'operazione sia un **immobile diverso** da quelli accatastati o accatastabili nella **categoria A** (esclusi gli A/10).

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA SUGLI ACQUISTI

Premessa : le norme generali

Le norme generali di funzionamento dell'IVA prevedono che l'imposta assolta in fase di acquisto di beni o servizi non sia detraibile qualora afferente operazioni esenti o comunque non soggette.

Normalmente la possibilità di detrarre l'IVA assolta all'acquisto è verificabile sin dall'origine ma potrebbero verificarsi eventi successivi tali da modificare la situazione iniziale. Tale ipotesi è regolamentata dall'art. 19-bis2 DPR 633/72.

Gli eventi a cui si riferisce l'articolo 19-bis2 sono:

- a) cambio di destinazione del bene (commi 1 e 2);
- b) cambio del regime IVA del bene (comma 3);
- c) variazione del pro-rata di detraibilità IVA dell'acquirente (comma 4).

Ai fini della presente circolare sono rilevanti il caso b) e, limitatamente alle imprese la cui attività preveda l'applicazione del pro-rata, il caso c).

Si ricorda inoltre che per gli immobili il periodo di "osservazione" (ossia il periodo entro il quale sussiste l'obbligo di rettifica dell'IVA detratta in seguito al verificarsi agli eventi previsti dall'art 19-bis2) è di anni 10.

Si ricorda inoltre che:

- per l'IVA assolta su aree fabbricabili il periodo di osservazione decorre dalla data di ultimazione dei fabbricati insistenti sulle aree medesime;
- per i fabbricati oggetto di costruzione è necessario fare riferimento all'anno di ultimazione (in tale anno si procederà ad una rettifica dell'IVA detratta negli anni precedenti funzionalmente al pro-rata dell'anno di ultimazione della costruzione, anche se lo scostamento è inferiore a 10 punti percentuali, per poi confrontare tale pro-rata con quello degli anni successivi).

Il D.L. 223/2006, modificando l'articolo 10 del DPR 633/72, ha determinato un **cambio di regime IVA** per diverse fattispecie di operazioni, riconducendo al campo dell'esenzione quelle che fino al 4 luglio 2006 erano operazioni imponibili.

Tra queste le più rilevanti sono:

- cessioni di fabbricati a destinazione abitativa effettuate da imprese di costruzione o ristrutturazione dopo quattro anni dall'ultimazione dei lavori;
- locazioni di fabbricati a destinazione abitativa effettuate da imprese di costruzione o ristrutturazione;
- cessioni di fabbricati strumentali (escluse quelle effettuate a privati o a soggetti con detraibilità dell'IVA inferiore al 25%) nel caso di mancato esercizio dell'opzione di applicazione dell'IVA;
- locazioni di fabbricati strumentali (escluse quelle effettuate a privati o a soggetti con detraibilità dell'IVA inferiore al 25%) nel caso di mancato esercizio dell'opzione di applicazione dell'IVA.

In tali casi l'art. **19-bis2 comma 3** prevede che per gli immobili si proceda al **recupero dell'IVA detratta** in rapporto agli anni mancanti al compimento del decennio di osservazione. Quindi, per esempio, nel caso di acquisto effettuato nell'anno 2000, in relazione ad un fabbricato che dal 4 luglio 2006 genera operazioni esenti e non più imponibili, sarà necessario recuperare i 4/10 dell'IVA detratta nell'anno di acquisto.

Qualora l'attività esercitata dall'impresa si caratterizzi per l'applicazione del pro rata (ovvero nel caso in cui le operazioni esenti IVA siano da considerarsi caratteristiche per l'impresa e non occasionali) la rettifica all'IVA detratta in fase di acquisto sarà determinata in funzione dell'art **19-bis2 comma 4**. Quindi in ciascuno degli anni che vanno dal 2006 al compimento del decennio dall'anno di acquisto si dovrà:

- determinare il pro rata dell'anno;
- confrontarlo con quello definito per l'anno in cui il bene è stato acquistato;
- qualora lo scostamento sia superiore a 10 punti percentuali, determinare la diversa misura dell'IVA detraibile corrispondente ai diversi pro rata, ossia IVA corrisposta all'acquisto x (pro rata anno di acquisto – pro rata anno in corso);
- effettuare la rettifica dell'IVA in sede di dichiarazione annuale per una misura pari a 1/10 della diversa misura dell'IVA detraibile.

Occorre segnalare che:

- la rettifica potrebbe anche avere segno positivo;
- per scostamenti del pro rata inferiori a 10 punti percentuali la rettifica è facoltativa ma se l'opzione viene esercitata questa diviene obbligatoria per tutti gli anni successivi.

Le disposizioni specifiche della manovra

Per quanto attiene agli obblighi di rettifica dell'imposta detratta, è stato introdotto un regime transitorio, che **tutela la buona fede** di chi ha compiuto le proprie scelte imprenditoriali nella vigenza della precedente normativa. Il legislatore ha pertanto dettato delle norme che rappresentano un'**eccezione alla regola**.

Per i **fabbricati a destinazione abitativa** è stabilito che viene **definitivamente acquisita** la detrazione operata all'atto dell'acquisto di immobili abitativi in data antecedente al **4.7.2006**, nonché, limitatamente alle **imprese di costruzione o ripristino**, la possibilità di scomputo per quella assolta in relazione ad edifici costruiti o ristrutturati **entro il 4.7.2002**.

Nel caso di **fabbricati strumentali per natura**, invece, occorrerà avere riguardo al **primo utilizzo** di tali beni, qualora già posseduti al 4.7.2006.

La rettifica della detrazione sarà, infatti, necessaria laddove il **primo atto di locazione o vendita**, stipulato dopo la predetta data, **non risulti gravato da IVA**, neppure per opzione.

In ogni caso, si ricorda che risulta **definitivamente acquisito il diritto alla detrazione** per i **fabbricati già posseduti al 31.12.1997** (C.M. 24.12.1997, n. 328/E, par. 4.4): per essi, quindi, nessuna rettifica sarà da operare in relazione al mutato regime delle operazioni attive, **salvo** si abbia un **mutamento del pro-rata di detraibilità di oltre il 10%** e si verta ancora nel decennio di "osservazione fiscale" previsto dall'art. 19-bis2, co. 8, D.P.R. 633/1972.

Schematicamente **le regole generali della rettifica alla detrazione NON saranno applicate** nelle seguenti ipotesi.

TIPOLOGIA IMMOBILE	PROPRIETARIO	NESSUNA RETTIFICA ALLA DETRAZIONE IVA ALLE SEGUENTI CONDIZIONI
<i>Abitativo/strumentale per destinazione</i>	<i>Impresa costruttrice o di ripristino</i>	<i>Solo se ultimati/ristrutturati prima del 4.7.2002</i>
<i>Abitativo</i>	<i>Soggetto passivo IVA diverso da impresa costruttrice o di ripristino</i>	<i>Solo se acquistati prima del 4.7.2006</i>
<i>Strumentale per natura</i>	<i>Chiunque</i>	<i>Solo se il primo atto stipulato dopo il 4.7.2006 è imponibile IVA, anche per opzione</i>

Vista l'articolazione della normativa in merito alle locazioni e cessioni di beni immobili, si propongono le seguenti tabelle di sintesi

LOCAZIONI (comprese quelle finanziarie)

LOCATORE	LOCATARIO	REGIME ORDINARIO	REGIME ALTERNATIVO	ADEMPIMENTI per il REGIME ALTERNATIVO	NOTE
Immobili strumentali per Natura					
<i>Soggetto passivo IVA</i>	<i>- Non soggetto passivo IVA - Soggetto passivo IVA con pro-rata ≤ 25%</i>	<i>Imponibile IVA Registro 1%</i>	—	—	<i>Dichiarazione dell'acquirente in merito alla sua posizione ai fini IVA</i>
<i>Soggetto passivo IVA</i>	<i>Altri soggetti passivi IVA</i>	<i>Esente IVA Registro 1%</i>	<i>Imponibile IVA Registro 1%</i>	<i>Il locatore deve esplicitare l'opzione per l'imponibilità nel contratto di locazione</i>	<i>Dichiarazione dell'acquirente in merito alla sua posizione ai fini IVA</i>
<i>Non soggetto passivo IVA</i>	<i>Chiunque</i>	<i>Escluso da IVA Registro 1%</i>	—	—	—
Abitazioni					
<i>Soggetto passivo IVA</i>	<i>Chiunque</i>	<i>Esente IVA Registro 2%</i>	—	—	—
<i>Non soggetto passivo IVA</i>	<i>Chiunque</i>	<i>Escluso da IVA Registro 2%</i>	—	—	—

CESSIONI DI BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA

CEDENTE	CESSIONARIO	REGIME ORDINARIO	REGIME ALTERNATIVO	ADEMPIMENTI per il REGIME ALTERNATIVO	NOTE
Immobili strumentali per natura					
<i>Impresa costruttrice o di ripristino (entro 4 anni da ultimazione)</i>	<i>Chiunque</i>	<i>Imponibile IVA Registro a tasa fissa (Euro 168) Ipotecaria 3% Catastale 1%</i>	<i>Casi sottostanti (a seconda dell'altro soggetto coinvolto nell'operazione)</i>	<i>Il regime alternativo si applica inevitabilmente laddove la cessione avvenga dopo i 4 anni dall'ultimazione dell'immobile o dalla fine dei lavori di ripristino</i>	-
<i>Soggetto passivo IVA diverso da impresa costruttrice o di ripristino</i>	<i>- Non soggetto passivo IVA - Soggetto passivo IVA con pro-rata ≤ 25%</i>	<i>Imponibile IVA Registro a tasa fissa (Euro 168) Ipotecaria 3% Catastale 1%</i>	-	-	<i>Dichiarazione dell'acquirente in merito alla sua posizione IVA</i>

- Segue: sintesi trattamento cessioni di beni immobili

CEDENTE	CESSIONARIO	REGIME ORDINARIO	REGIME ALTERNATIVO	ADEMPIMENTI per il REGIME ALTERNATIVO	NOTE
- Segue: Immobili strumentali per natura					
<i>Soggetto passivo IVA diverso da impresa costruttrice o di ripristino</i>	<i>Fondi comuni immobiliari</i>	<i>Imponibile IVA Registro a tasa fissa (Euro 168) Ipotecaria 1,5% Catastale 0,5%</i>	-	-	<i>La disposizione è efficace dall' 1.10.2006</i>
<i>Fondi comuni immobiliari</i>	<i>Chiunque</i>	<i>Imponibile IVA Registro a tasa fissa (Euro 168) Ipotecaria 1,5% Catastale 0,5%</i>	-	-	<i>La disposizione è efficace dall' 1.10.2006</i>
<i>Soggetto passivo IVA diverso da impresa costruttrice o di ripristino</i>	<i>- Società di leasing; - Banche e intermediari finanziari di cui agli artt. 106 e 107, D.Lgs. 385/1993</i>	<i>Imponibile Iva Registro a tasa fissa (Euro 168) Ipotecaria 1,5% Catastale 0,5%</i>	-	<i>Il regime in parola si applica solo quando i fabbricati sono acquistati/ riscattati in dipendenza di un contratto di leasing</i>	<i>La disposizione è efficace dall' 1.10.2006</i>
<i>Società di leasing, banche e intermediari Finanziari di cui agli artt. 106 e 107, D.Lgs. 385/1993</i>	<i>Chiunque</i>	-	-	<i>Il regime in parola si applica solo quando i fabbricati sono acquistati/ riscattati in dipendenza di un contratto di leasing</i>	<i>La disposizione è efficace dall' 1.10.2006</i>
<i>Soggetto passivo IVA diverso da impresa costruttrice o di ripristino</i>	<i>Soggetto diverso da quelli di cui alle ipotesi sopra</i>	<i>esente IVA Registro a tasa fissa (Euro 168) (*) Ipotecaria 3% Catastale 1%</i>	<i>Imponibile IVA Registro a tasa fissa (Euro 168) Ipotecaria 3% Catastale 1%</i>	<i>Il cedente deve esplicitare l'opzione nel rogito di vendita</i>	<i>Qualora il bene formi oggetto di riscatto da un contratto di leasing, l'imposta di registro pagata sui canoni può scomputarsi dall'ipocatastale dovuta al passaggio di proprietà</i>

- Segue: sintesi trattamento cessioni di beni immobili

CEDENTE	CESSIONARIO	REGIME ORDINARIO	REGIME ALTERNATIVO	ADEMPIMENTI per il REGIME ALTERNATIVO	NOTE
- Segue: Immobili strumentali per natura					
<i>Non soggetto passivo IVA</i>	<i>Chiunque</i>	<i>Escluso da IVA</i> <i>Registro 7%</i> <i>Ipotecaria 3%</i> <i>Catastale 1%</i>	-	-	-

(*) C.M. 4.8.2006, n. 27/E, par. 2.1.

CESSIONI DI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA

CEDENTE	CESSIONARIO	REGIME ORDINARIO	REGIME ALTERNATIVO	ADEMPIMENTI per il REGIME ALTERNATIVO	NOTE
Abitazioni (**)					
<i>Impresa costruttrice o di ripristino (entro 4 anni da ultimazione)</i>	<i>Chiunque</i>	<i>Imponibile IVA</i> <i>Registro a</i> <i>tassa fissa</i> <i>(Euro 168)</i> <i>Ipotecaria a</i> <i>tassa fissa</i> <i>(Euro 168)</i> <i>Catastale a</i> <i>tassa fissa</i> <i>(Euro 168)</i>	<i>Esente IVA</i> <i>Registro 7%</i> <i>Ipotecaria 2%</i> <i>Catastale 1%</i>	<i>Il regime alternativo si applica inevitabilmente laddove la cessione avvenga dopo i 4 anni dall'ultimazione dell'immobile o dalla fine dei lavori di ripristino</i>	—
<i>Soggetto passivo IVA diverso da impresa costruttrice o di ripristino</i>	<i>Chiunque</i>	<i>Esente IVA</i> <i>Registro 7%</i> <i>Ipotecaria 2%</i> <i>Catastale 1%</i>	—	—	—
<i>Non soggetto passivo IVA</i>	<i>Chiunque</i>	<i>Escluso da IVA</i> <i>Registro 7%</i> <i>Ipotecaria 2%</i> <i>Catastale 1%</i>	—	—	—

(**) Nel caso si tratti di acquisto della cd. "prima casa", l'imposta di registro è ridotta al 3% e le imposte ipo-catastali sono applicate nella misura fissa di Euro 168 ciascuna.