

IMMOBILI_LOCAZIONI E CESSIONI

Regola generale : esenzione (con facoltà di opzione)

Locazioni

- immobili abitativi
 - impresa di costruzione/ristrutturazione : esente o imponibile al 10% per opzione nell'atto
 - altra impresa : esente
- immobili strumentali
 - tutte le imprese : esente o imponibile IVA al 22% per opzione nell'atto

Cessioni

- immobili abitativi
 - impresa di costruzione/ristrutturazione entro 5 anni dalla fine dei lavori : imponibile
 - impresa di costruzione/ristrutturazione oltre 5 anni dalla fine dei lavori : esente o imponibile per opzione nell'atto
 - altra impresa : esente
- immobili strumentali
 - impresa di costruzione/ristrutturazione entro 5 anni dalla fine dei lavori : imponibile
 - impresa di costruzione/ristrutturazione oltre 5 anni dalla fine dei lavori : esente o imponibile per opzione nell'atto
 - altra impresa : esente o imponibile per opzione nell'atto

Reverse charge da soggetti IVA

- è applicabile per tutte le cessioni (non le locazioni) di immobili in cui si sia esercitata l'opzione.
- quindi è applicabile nelle cessioni di immobili abitativi o strumentali da parte di impresa di costruzione/ristrutturazione effettuate oltre 5 anni dalla fine dei lavori e di immobili strumentali da parte di altre imprese

Imposta di registro

- principio di alternatività IVA-Registro, tranne locazione immobili strumentali
- ipotecarie e catastali euro 50,00 quando sono applicate le aliquote del 2% e del 9% ; negli altri casi ipotecarie e catastali di euro 200,00 cadauna
- in caso di locazione
 - per gli immobili strumentali sia esenti che imponibili IVA : 1%
 - per gli immobili abitativi esenti : 2%
- in caso di cessione
 - immobili abitativi
 - privato > prima casa : registro 2% , ipocatastali 50,00 + 50,00 ; > altro : registro 9% , ipocatastali 50,00 + 50,00
 - imprese di costruzione entro 5 anni dal termine lavori > iva 4% (prima casa), 10% non prima casa, 22% di lusso ; + registro 200,00 + ipotecarie 200,00 + catastale 200,00
 - impresa di costruzione oltre 5 anni dal termine lavori e altre imprese > iva esente, registro 9% , ipotecarie 50,00, catastali 50,00
 - immobili strumentali
 - soggetti ad IVA > IVA 22% o 10% o esente : registro 200,00 + ipocatastali 4%
 - privati > registro 9% , ipocatastali 50,00 + 50,00
 - conferimento/assegnazione in società
 - terreni e fabbricati > 9% + ipocatastali 50,00 + 50,00
 - fabbricati strumentali non soggetti IVA > registro 4% + ipocatastali 3%
 - fabbricati strumentali imponibili/esenti > registro 200,00 + ipocatastali 4%
 - cessione di azienda con fabbricati > crediti 0,50% + mobili e avviamento 3% + registro immobili (al netto) 9% + ipocatastali 50,00 + 50,00