



* SEDE CON SISTEMA QUALITA' CERTIFICATO UNI EN ISO 9001, DA DET NORSKE VERITAS CERT-04408-99-AQ-MIL-SINCERT

Iva e immobili secondo il DL 223/06

Il nuovo regime Iva ha adeguato le regole nazionali a quelle dettate dal Legislatore Comunitario nella disciplina in materia di cessione, locazione (anche finanziaria) di immobili abitativi e strumentali.

La regola generale ora diventa quella dell'esenzione da Iva ad eccezione di talune operazioni e di scelta tramite opzione.

Qui di seguito rappresentiamo con una tabella riassuntiva le nuove modalità di applicazione:

MAPPA IVA -IMPOSTE DI REGISTRO E IPO-CATASTALE LEGGE 248/2006

Requisiti soggettivi	Requisiti oggettivi	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale	
CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI						
Cedente Soggetto Iva	Acquirente					
Cessione effettuata da impresa costruttrice	Chiunque	Prima casa	4%	€ 168	€ 168	€ 168
(che ha ristrutturato) entro 4 anni da ultimazione	Chiunque	Fabbricato non di lusso o ristrutturato	10%	€ 168	€ 168	€ 168
	Chiunque	Fabbricato di lusso	20%	€ 168	€ 168	€ 168
Cedente soggetto Iva	Acquirente					
Cessione effettuata da impresa "non costruttrice"	Chiunque	Con requisiti prima casa	esente	3%	€ 168	€ 168
o da impresa costruttrice (o che ha ristrutturato)	Chiunque	Assenza requisiti prima casa	esente	7%	2%	1%
dopo 4 anni da ultimazione						
Cedente privato	Acquirente					
Privato non soggetto iva	Chiunque	Con requisiti prima casa	f.c. iva	3%	€ 168	€ 168
	Chiunque	Assenza requisiti prima casa	f.c. iva	7%	2%	1%

CESSIONE FABBRICATI STRUMENTALI

Cedente soggetto iva	Acquirente				
Cessione effettuata da impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) entro 4 anni da ultimazione	Chiunque, tranne soc. di leasing e f.di immobiliari	20% o 10%	€ 168	3%	1%
	Società di leasing o f.do immobiliari	20% o 10%	€ 168	1,50%	0,50%

Cedente soggetto iva	Acquirente				
Cessione effettuata da tutti i soggetti Iva	Sogg.Iva che esercitano detrazione sugli acquisti fino al 25%	20%	€ 168	3%	1%
	Privati	20%	€ 168	3%	1%

Cedente soggetto iva	Acquirente				
Cessione effettuata da impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) dopo 4 anni da ultimazione	Soggetti iva con detraz. sugli acquisti fino al 25%	es./opz. Iva	€ 168	3%	1%
	Soc.leasing e f.di immob.	es./opz. Iva	€ 168	1,50%	0,50%

Cedente soggetto iva	Acquirente				
Cessione effettuata da impresa non costruttrice che non ha detratto l'iva ai sensi art.19, 19-bis1, 19 bis2 Dpr 633 (art.10 c. 27 quinquies)	Chiunque	esente	7%	2%	1%

Cedente privato	Acquirente				
Cessione effettuata da qualsiasi soggetto privato	Chiunque	F.C. Iva	7%	2%	1%

LOCAZIONE FABBRICATI ABITATIVI				
Locatore soggetto Iva	Conduttore			
Locazione effettuata da qualsiasi soggetto iva	Chiunque		esente	2%
Locatore privato	Conduttore			
Locazione effettuata da privato	Chiunque		f.C. iva	2%
LOCAZIONE FABBRICATI STRUMENTALI				
Locatore soggetto Iva	Conduttore			
Locazione effettuata da qualsiasi soggetto Iva	Privati		20%	1%
	Soggetto passivo IVA	Soggetti che esercitano la detrazione sugli acquisti in misura NON superiore al 25%	20%	1%
	Soggetto passivo IVA	soggetto iva che hanno diritto ad esercitare la detrazione dell'imposta pagata sugli acquisti in misura superiore al 25%	esente/ opzione iva al 20%	1%
Locatore privato	Conduttore			
Locatore privato	Chiunque		f.c. iva	2%

Lo studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o approfondimenti in materia.

Cordiali saluti.

p. InterProfessionale
Ermanno Basilico

