

IL REGIME FISCALE DELLE CESSIONI IMMOBILIARI

TOPOLOGIADI	CEDENTE SOGGETTO	IVA	IMPOSTA DI	IMPOSTA	IMPOSTA
FABBRICATI	PASSIVO IVA		REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Terreni agricoli:	Qualsiasi	Fuori campo	Proporzionale <i>(15%)</i>	Fissa <i>(50 euro)</i>	Fissa <i>(50 euro)</i>
			Fissa <i>(200 euro)</i> <i>se il cessionario è coltivatore diretto o imprenditore agricolo iscritto</i>	Fissa <i>(200 euro)</i> <i>se il cessionario è coltivatore diretto o imprenditore agricolo iscritto</i>	Proporzionale <i>(1%)</i>
Aree edificabili:	Qualsiasi	Imponibile <i>(22%)</i>	Fissa <i>(200 euro)</i>	Fissa <i>(200 euro)</i>	Fissa <i>(200 euro)</i>
Fabbricati abitativi in genere	Qualsiasi <i>(ad eccezione delle imprese)</i>	Esente	Proporzionale <i>(aliquota ordinaria 9%; 2% se "prima casa")</i>	Fissa <i>(50 euro)</i>	Fissa <i>(50 euro)</i>
	Imprese costruttrici (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 "di lusso").</i>	Fissa <i>(200 euro)</i>	Fissa <i>(200 euro)</i>	Fissa <i>(200 euro)</i>
	Imprese costruttrici (oltre 5^{anni} dall'ultimazione dei lavori)	Esente	Proporzionale <i>(aliquota ordinaria 9%; 2% se "prima casa")</i>	Fissa <i>(50 euro)</i>	Fissa <i>(50 euro)</i>
		Imponibile per opzione <i>(aliquota ordinaria del 10%; 4% se l'acquirente possiede i requisiti)</i>	Fissa <i>(200 euro)</i>	Fissa <i>(200 euro)</i>	Fissa <i>(200 euro)</i>

Fabbricati strumentali	Qualsiasi <i>(ad eccezione delle imprese costruttrici)</i>	Regime ordinario: esente	Fissa <i>(200 euro)</i>	Proporzionale <i>(3%)</i>	Proporzionale <i>(1%)</i>
		Regime opzionale: imponibile <i>(22%)</i>	Fissa <i>(200 euro)</i>	Proporzionale <i>(3%)</i>	Proporzionale <i>(1%)</i>
	Imprese costruttrici <i>(entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori)</i>	Imponibile per obbligo di legge <i>(22% o 10%).</i>	Fissa <i>(200 euro)</i>	Proporzionale <i>(3%)</i>	Proporzionale <i>(1%)</i>
	Imprese costruttrici <i>(oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori)</i>	Esente	Fissa <i>(200 euro)</i>	Proporzionale <i>(3%)</i>	Proporzionale <i>(1%)</i>
		Imponibile per opzione <i>(22% o 10%).</i>	Fissa <i>(200 euro)</i>	Proporzionale <i>(3%)</i>	Proporzionale <i>(1%)</i>

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).