



Circolare informativa per la clientela
n. 11/2012 del 12 aprile 2012

CESSIONI e LOCAZIONI IMMOBILIARI DISCIPLINA IVA

In questa Circolare

- 1. Novità del decreto «liberalizzazioni»**
- 2. Regime Iva delle cessioni e locazioni di immobili**
- 3. Dubbi di coordinamento con la nuova disciplina**

1. NOVITÀ del DECRETO «LIBERALIZZAZIONI»

Il D.L. 24.1.2012, n. 1, conv. con modif. dalla L. 24.3.2012, n. 27 (cd. **decreto «liberalizzazioni»**) ha previsto, fra le altre, anche **novità** in tema di **locazioni e compravendite immobiliari** in caso di cd. «**housing sociale**».

In particolare, il citato provvedimento, all'art. 57, ha inciso sul D.P.R. 633/1972, modificando il testo dell'art. 10:

- al n. 8), in modo tale da attrarre nel regime di **imponibilità Iva** le **locazioni** di fabbricati **residenziali** e relative **pertinenze**, subordinatamente alla condizione che, nel relativo **contratto**, il **locatore** abbia espressamente **optato** per tale soluzione e che le abitazioni **oggetto** del contratto medesimo siano **locate**, per un periodo **minimo di quattro anni**, in esecuzione di programmi di **edilizia abitativa convenzionata** ovvero siano qualificabili come «**alloggi sociali**»;
- al n. 8-bis), così da stabilire l'**imponibilità Iva anche** per le **cessioni** di immobili **residenziali** in cui il **cedente** abbia espresso apposita **opzione** nell'**atto** e i fabbricati siano stati **destinati** per un **periodo non inferiore a quattro anni** alla **locazione** in **edilizia convenzionata** ovvero ad **alloggi sociali**.

Con un'integrazione all'art. 36, D.P.R. 633/1972, inoltre, è stata estesa la possibilità di fruire della **separazione delle attività** anche al caso dell'attività di **cessione di immobili in esenzione Iva** rispetto a quelle **imponibili**: si tratta, comunque, di una **facoltà** e non di un obbligo, cui gli aventi diritto potranno ricorrere solo se lo reputano di loro interesse.

Infine, il decreto «liberalizzazioni» ha introdotto nella Tabella A, Parte Terza, allegata al D.P.R. 633/1972, il nuovo n. 127-duodevicies) e, così, accanto all'imponibilità Iva, è stata prevista la specifica **aliquota del 10%**, applicabile sia alle **locazioni di abitazioni** in esecuzione di programmi di **edilizia abitativa convenzionata**, purché il **locatore** sia il **costruttore** o colui che ha eseguito opere di **recupero** dell'immobile, sia alle **locazioni** di case destinate ad **alloggi sociali**.

Nuove fattispecie con trattamento peculiare ai fini Iva

Va innanzitutto notato come vi sia un'importante novità con riguardo alle **abitazioni locate** in esecuzione di **piani di edilizia convenzionata**. Prima del recente intervento normativo, infatti, l'art. 1, co. 330, L. 296/2006, nell'integrare la formulazione dei numeri 8) e 8-bis) dell'art. 10, D.P.R. 633/1972, aveva inserito fra le operazioni **imponibili** Iva, rispettivamente, le **locazioni** di «*fabbricati abitativi effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata dalle imprese che li hanno costruiti o che hanno realizzato sugli stessi interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento e a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a quattro anni*» e le **alienazioni** di immobili effettuate «*dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento o anche successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata*».

Per effetto dei **cambiamenti** apportati alla disciplina Iva dal decreto «liberalizzazioni», **sparisce**, da un lato, la **limitazione** per le **sole** imprese costruttrici e di recupero della possibilità di effettuare locazioni in imponibilità Iva, dato che tale opportunità è invece **estesa**, in linea generale, a **tutti i soggetti passivi Iva** che detengono **immobili locati per almeno quattro anni** a detti **fini**: per quanto concerne, in particolare, le imprese costruttrici e di ripristino, inoltre, l'**imponibilità Iva non** è più un **obbligo**, in presenza delle predette condizioni oggettive, dato che anch'esse dovranno, **per godere** di tale regime, **esprimere l'opzione in contratto**, potendo conseguentemente ricondurre al regime di **esenzione** la locazione semplicemente **evitando** di manifestare una scelta di diverso tenore.

Dall'altro lato, **scompare** la **peculiare considerazione** legislativa per le imprese in questione, relativamente alla possibilità di assoggettare a Iva le alienazioni degli immobili locati per almeno quattro anni in esecuzione di piani di edilizia residenziale convenzionata: anche in questo senso, pertanto, la loro situazione viene **equiparata** a quella della **generalità** degli **altri proprietari** immobiliari (soggetti passivi Iva), nel senso che basta la **sola destinazione oggettiva dell'abitazione** (locata per quattro anni secondo piani di edilizia convenzionata o destinata ad alloggio sociale) per consentire l'**imponibilità**, su **opzione**, al **cedente**, a prescindere dai requisiti soggettivi del medesimo.

È di rilievo, poi, il nuovo (agli effetti Iva) **concetto di «alloggio sociale»**, che, **normativamente**, deve intendersi in linea con quanto definito dal «*decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro*

della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008»: pertanto, potranno fruire della nuova opportunità di imponibilità, dietro esplicita opzione manifestata nel contratto sottostante, le locazioni e le alienazioni aventi a oggetto una «unità immobiliare **adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato**».

Separazione delle attività e rettifica della detrazione Iva

Nell'intento di **facilitare l'accesso al mercato immobiliare** da parte dei soggetti **svantaggiati**, le nuove disposizioni permettono così ai **proprietari** di case (soggetti passivi Iva) di **sottrarsi**, qualora lo ritengano più conveniente, al regime di esenzione Iva e ai suoi riflessi, soprattutto in tema di **rettifica dell'imposta** assolta a monte sugli immobili in questione, se le abitazioni sono destinate, per un congruo periodo di tempo (individuato in **almeno quattro anni**) a locazioni in edilizia convenzionata, ovvero sono comunque adibite a **finalità sociali**: va, infatti, tenuto conto che, in linea generale (e, dunque, per tutti quei casi in cui non si fruisca della separazione delle attività) **vendendo** un immobile **in esenzione Iva**, il proprietario si trova ad affrontare una **doppia penalizzazione**, in quanto egli, ai sensi dell'art. 19-bis2, D.P.R. 633/1972, deve, da un lato, **rettificare la detrazione** dell'imposta pagata in relazione ai **costi specificamente sostenuti** per l'acquisto o la costruzione del bene, ma deve anche, dall'altro lato, **rettificare** (sia pur solo parzialmente) **l'Iva complessivamente detratta nell'anno della cessione e in quelli precedenti**, in dipendenza del **diverso pro-rata di detraibilità** che ha comportato l'alienazione senza applicazione dell'imposta.

D'altro canto, nei casi di edilizia sociale vi è anche un **controllo dei prezzi** praticati dall'impresa da parte degli **enti pubblici**, funzionale alla necessità di ridurre il problema abitativo in capo a **determinate categorie sociali disagiate**, elemento che, evidentemente, **non** rende particolarmente **interessante** una simile destinazione per i proprietari degli alloggi in questione.

Va, peraltro, notato che la possibilità di separazione delle attività **non è limitata** a chi pratica «housing sociale», ma viene estesa a **tutti** coloro che **cedono immobili** in esenzione e in imponibilità Iva: si pensi, ad esempio, al caso dell'**impresa costruttrice** che vende alloggi entro (imponibilità Iva) e oltre (esenzione Iva) i **cinque anni** dalla loro realizzazione.

2. REGIME IVA delle CESSIONI e LOCAZIONI di IMMOBILI

L'entrata in vigore del D.L. 4.7.2006, n. 223, conv., con modif., dalla L. 4.8.2006, n. 248, aveva già comportato un rilevante **cambiamento** nel precedente **trattamento**, ai fini **Iva** e delle imposte di **registro e ipocatastali**, delle **cessioni e locazioni di immobili**: tali novità rimangono valide anche dopo il decreto «liberalizzazioni» e individuano la disciplina generale di riferimento su cui si innestano le eccezioni dettate specificamente dal D.L. 1/2012.

Sulla base del D.L. 223/2006, in particolare, è stata introdotta una **regolamentazione variegata**, nell'ambito della quale l'imponibilità o meno ai fini Iva dell'operazione dipende da **chi cede o loca** l'immobile, piuttosto che da chi l'acquista o lo prende in locazione, o da quale **tipologia** di fabbricato è **oggetto** della transazione, ed in altri casi ancora da una **combinazione** di due o più dei predetti fattori: proprio tenuto conto della sua complessità, il rinnovato contesto normativo era stato specificamente illustrato dall'Agenzia delle Entrate con la C.M. 4.8.2006, n. 27/E, emanata il giorno successivo alla definitiva conversione, in sede parlamentare, del provvedimento in parola e prima della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*, a testimonianza dell'importanza dei cambiamenti intervenuti nella disciplina. I chiarimenti di cui alla citata pronuncia sono, in larga parte, **ancora attuali**.

Tipologie di fabbricato

Preliminare all'individuazione della corretta disciplina Iva applicabile alla locazione o cessione dell'immobile è la **classificazione del fabbricato**: la legge, infatti, impone una distinzione fra quelli **strumentali per natura** e quelli di **altro tipo (residenziali o strumentali per destinazione)**.

In merito, la C.M. 27/E/2006 ha ritenuto valido il criterio già dettato dalla C.M. 11.7.1996, n. 182, nella vigenza del precedente sistema normativo: pertanto, vanno considerati, in ogni caso (e, quindi, indipendentemente dal diverso uso che in concreto se ne faccia), **a destinazione abitativa** tutte le unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle **categorie da A/1 ad A/11, escluse** quelle

classificate o classificabili in **A/10**. Le restanti tipologie di immobile rientrano, invece, nel concetto di strumentale per natura.

La distinzione riveste la sua importanza **anche** ai fini dell'**imposta di registro**, in quanto la presenza di **immobili strumentali per natura** comporta l'applicazione del tributo nella rinnovata misura proporzionale dell'**1%**, per quanto riguarda le **locazioni** e in misura fissa (**168 euro**), per quanto riguarda le **cessioni** (siano esse imponibili o esenti da Iva); inoltre, le compravendite di immobili strumentali per natura sono gravate dall'**imposta ipotecaria del 3%**, in luogo del 2% ordinariamente applicabile alle compravendite di altri fabbricati.

Regime delle locazioni immobiliari

Per quanto concerne le locazioni immobiliari, viene stabilito che sono **obbligatoriamente assoggettate a Iva** quelle aventi per oggetto **immobili strumentali per natura**, laddove il **locatario non** sia un **soggetto passivo Iva**, ovvero, pur essendo soggetto passivo dell'imposta, abbia un'attività che comporta un **pro-rata di detraibilità non superiore al 25%**: in tal modo si rendono inderogabilmente imponibili quelle operazioni di locazione nelle quali l'imposta **non sia recuperabile**, se non in minima parte, dall'avente causa.

Ove il locatario sia un **soggetto diverso** da quelli precedentemente individuati o, comunque, l'**immobile** sia di tipo **residenziale**, il regime naturale della locazione è l'**esenzione da Iva**: se il fabbricato è **strumentale**, il locatore potrà liberamente **optare per l'imponibilità Iva** dell'operazione, facendo risultare tale scelta, in maniera espressa, nel **contratto** da sottoporre a registrazione.

Due importanti annotazioni riguardano il **leasing** e l'**affitto d'azienda**: nel primo caso, il trattamento, ai fini delle imposte indirette della locazione finanziaria, è **equiparato** a quello della **locazione semplice** del fabbricato (fatte salve le **agevolazioni**, più avanti descritte, per l'acquisto o il riscatto di immobili oggetto di contratti di leasing); nella seconda ipotesi, è previsto, a fini antielusivi, che le locazioni d'azienda siano trattate come locazioni di immobili laddove, congiuntamente, i **fabbricati** abbiano un **valore effettivo** (calcolato sulla base dei criteri dettati dall'art. 14, D.P.R. 633/1972, in tema di 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.

Regime delle compravendite immobiliari

Il regime di **imponibilità Iva** è **obbligatorio** per le cessioni effettuate dalle **imprese di costruzione o ripristino**¹ nei **quattro** (se oggetto dell'alienazione sono immobili **strumentali**) o **cinque** (se oggetto dell'alienazione sono immobili **residenziali**) **anni successivi**, rispettivamente, all'**ultimazione** del fabbricato o al **termine dell'intervento** di recupero.

Sono considerate imprese costruttrici o di recupero edilizio anche quelle che eseguono tali attività **non in proprio**, ma mediante **appalto a terzi**.²

Decorso il predetto limite temporale, tale classe di cedenti è equiparata a qualunque altro soggetto Iva che aliena immobili, con applicazione, quindi, della disciplina riscontrabile caso per caso nelle varie situazioni.

Al riguardo, si nota che, qualora la compravendita abbia ad oggetto immobili **strumentali per natura**, in analogia a quanto previsto per le locazioni, l'applicazione dell'Iva è **obbligatoria** nel caso in cui il **locatario non** sia un **soggetto passivo Iva** o, comunque, abbia un **pro-rata di detraibilità non superiore al 25%**.

Negli altri casi, occorre distinguere:

- se viene alienato un **immobile strumentale per natura**, il regime naturale dell'operazione è l'**esenzione** da Iva, ma il cedente può **optare**, nell'atto di cessione, per l'applicazione dell'imposta;
- se viene alienato un **immobile di categoria catastale A (escluso A/10)**, la cessione è **obbligatoriamente esente** Iva, senza possibilità di beneficiare di regimi alternativi di imposizione.

¹ *Intendendo per tali le imprese che hanno eseguito sull'immobile alienato interventi di cui all'art. 31, co. 1, lett. c), d), e), L. 457/1978, vale a dire opere di recupero e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica.*

² *Per le imprese di ripristino, tale condizione è stabilita direttamente dalla legge (art. 10, co. 1, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972); per le imprese di costruzione, il requisito è stato così interpretato dalla C.M. 27/E/2006, par. 1.2.*

Facilitazioni per intermediari finanziari, società di leasing e fondi comuni immobiliari

Qualora parte dell'atto di compravendita sia un **fondo comune** immobiliare, le **imposte ipocatastali** sono **ridotte** alla **metà** della misura ordinariamente applicabile; nel caso in cui i fabbricati siano **riscattati** in dipendenza di un contratto di **leasing** (ivi compreso il caso di acquisto da parte di un **terzo** per effetto dell'**inadempimento** del precedente **utilizzatore**) e almeno una delle parti della transazione sia una **società di leasing** o una **banca** o altro **intermediario finanziario** di cui agli artt. 106 e 107, D.Lgs. 385/1993, le **imposte ipocatastali** e di **registro** sono applicate in **misura fissa**.

Requisiti dell'acquirente

Come sopra evidenziato, locazioni e cessioni di fabbricati risultano **obbligatoriamente imponibili** Iva quando l'**acquirente non** è un **soggetto Iva** oppure quando ha un **pro-rata di detraibilità non superiore al 25%**: la C.M. 27/E/2006 richiede, in questi casi, precisi **adempimenti** a carico del **compratore**, a tutela dell'interesse erariale e per evitare dubbi sulla disciplina realmente applicabile all'operazione.

Pertanto:

- laddove l'**acquirente 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'acquisto è effettuato **al di fuori** di qualsiasi attività commerciale eventualmente esercitata;
- laddove l'**avente causa** sia un **soggetto passivo Iva**, la sussistenza o l'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 o compravendita. L'avente causa ha, tuttavia, l'obbligo, al termine dell'anno in cui è stata conclusa la transazione, di comunicare al dante causa il proprio **pro-rata a consuntivo**. Tale **onere non sussiste** ove l'operazione sia stata comunque **assoggettata a Iva per opzione** da parte del locatore o del cedente.

3. DUBBI di COORDINAMENTO con la NUOVA DISCIPLINA

Le **novità** introdotte dal D.L. 1/2012 sono diventate **operative dal 24.1.2012** e si inseriscono nell'ormai consolidato contesto normativo di cui sopra, permettendo di evidenziare **due dubbi applicativi** che sarà necessario trovino risposta in tempi brevi da parte delle competenti autorità.

Sotto un primo punto di vista, infatti, le nuove disposizioni, con specifico riguardo alle locazioni in edilizia convenzionata o ad alloggio sociale, prevedono che il nuovo regime di imponibilità sia riservato a quelle *«per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione»*: occorre però chiarire come si concili tale previsione nel caso di **rapporti iniziati in data antecedente** alle modifiche normative di cui trattasi, essendo evidente che la nuova disciplina non risulta limitata ai soli soggetti che locano abitazioni a partire dalla data di entrata in vigore del D.L. 1/2012.

Tale aspetto, peraltro, riveste una specifica rilevanza **anche** per le **imprese costruttrici e di ripristino** che, in precedenza, potevano beneficiare *ex lege* del regime di imponibilità per tutte le locazioni residenziali convenzionate e che ora, invece, **perdono** tale peculiare considerazione agli occhi del Legislatore: anche per esse, dunque, **in assenza di opzione espressa** nel contratto originario risalente nel tempo (ove tale scelta non è stata per forza di cose manifestata, non essendo prevista dalla legge), si avrebbe, a rigore, la ricomprensione del corrispettivo della locazione nell'ambito dell'**esenzione Iva**, circostanza che non è palesemente nelle intenzioni del Legislatore.

Sotto altro profilo, le nuove disposizioni affermano che il regime di imponibilità su opzione, sia per le locazioni che per le cessioni, si applica ai *«fabbricati di civile abitazione»*: andrebbe, pertanto, chiarito se tale previsione, formalmente diversa da quella, in precedenza adottata dal D.L. 223/2006, di **immobili differenti da quelli strumentali per natura**, possa consentire un ampliamento del novero di applicazione del nuovo regime dando rilievo alla loro **effettiva destinazione** e, pertanto, a tutti quegli edifici che, pur se **catastalmente** classificati in categoria **diversa dalla A** (esclusa A/10), sono in realtà locati secondo le **finalità** volute dalla norma.³

³ *Prescindendo dalle eventuali infrazioni di ordine catastale che sarebbero eventualmente riscontrabili in capo al proprietario.*

Il **requisito oggettivo** in capo al fabbricato, privilegiato dalla C.M. 27/E/2006, parrebbe cioè poter essere superato, limitatamente alle locazioni qui in discussione, in considerazione delle **diverse intenzioni** del Legislatore rispetto a quelle di riassetto complessivo della disciplina Iva cui mirava la riforma operata dal D.L. 223/2006.

Anche in questo caso, tuttavia, si resta in attesa di una conferma legislativa o di prassi all'interpretazione proposta.

LOCAZIONI e CESSIONI IMMOBILIARI ⁴

LOCAZIONI/LEASING					
<i>Locatore</i>	<i>Locatario</i>	<i>Regime ordinario</i>	<i>Regime alternativo</i>	<i>Adempimenti per il regime alternativo</i>	<i>Note</i>
Immobili strumentali per natura					
Soggetto passivo Iva	Non soggetto passivo Iva Soggetto passivo Iva con pro-rata ≤ 25%	Imponibile Iva Registro 1%	—	—	Dichiarazione dell'acquirente in merito alla sua posizione ai fini Iva
Soggetto passivo Iva	Altri soggetti passivi Iva	Esente Iva Registro 1%	Imponibile Iva Registro 1%	Il locatore deve esplicitare l'opzione per l'imponibilità nel contratto di locazione	Dichiarazione dell'acquirente in merito alla sua posizione ai fini Iva
Non soggetto passivo Iva	Chiunque	Escluso da Iva Registro 2%	—	—	—
Abitazioni e immobili strumentali per destinazione					
Soggetto passivo Iva	Chiunque	Esente Iva Registro 2%	Iva 10%	Il regime alternativo si applica solo a seguito di espressa opzione per l'imponibilità Iva manifestata dal locatore nel relativo contratto e oggetto della locazione deve essere un fabbricato residenziale locato per almeno quattro anni in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata dal costruttore o dall'impresa di	—

⁴ Per quanto concerne le agevolazioni spettanti nel caso che all'operazione partecipino intermediari finanziari, si veda il relativo paragrafo a pag. prec.

				ripristino ovvero destinato ad alloggio sociale	
Soggetto passivo Iva	Chiunque	Esente Iva Registro 2%	—	—	—
Non soggetto passivo Iva	Chiunque	Escluso da Iva Registro 2%	—	—	—

CESSIONI					
Cedente	Cessionario	Regime ordinario	Regime alternativo	Adempimenti per il regime alternativo	Note
Immobili strumentali per natura					
Impresa costruttrice o di ripristino	Chiunque	Imponibile Iva Registro 168 euro Ipotecaria 3% Catastale 1%	Casi sottostanti (a seconda dell'altro soggetto coinvolto nell'operazione)	Il regime alternativo si applica inevitabilmente laddove la cessione avvenga dopo quattro anni dall'ultimazione dell'immobile o dalla fine dei lavori di ripristino	—
Soggetto passivo Iva diverso da impresa costruttrice o di ripristino	Non soggetto passivo Iva Soggetto passivo Iva con pro-rata ≤ 25%	Imponibile Iva Registro 168 euro Ipotecaria 3% Catastale 1%	—	—	Dichiarazione dell'acquirente in merito alla sua posizione Iva
Soggetto passivo Iva diverso da impresa costruttrice o di ripristino	Soggetto diverso da quelli di cui alle ipotesi sopra	Esente Iva Registro 168 euro Ipotecaria 3% Catastale 1%	Imponibile Iva Registro 168 euro Ipotecaria 3% Catastale 1%	Il cedente deve esplicitare nell'opzione nel rogito di vendita	—
Non soggetto passivo Iva	Chiunque	Escluso da Iva Registro 7% Ipotecaria 3% Catastale 1%	—	—	—
Abitazioni * e immobili strumentali per destinazione					
Soggetto passivo Iva	Chiunque	Esente Iva Registro 7% Ipotecaria 2% Catastale 1%	Imponibile Iva Registro 168 euro Ipotecaria 168 euro Catastale 168	Il regime alternativo si applica solo a seguito di espressa opzione per l'imponibilità	—

			euro	Iva manifestata dal cedente nel relativo rogito e oggetto della cessione deve essere un fabbricato residenziale locato per almeno quattro anni in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata ovvero destinato ad alloggio sociale	
Impresa costruttrice o di ripristino	Chiunque	Imponibile Iva Registro 168 euro Ipotecaria 168 euro Catastale 168 euro	Esente Iva Registro 7% Ipotecaria 2% Catastale 1%	Il regime alternativo si applica inevitabilmente laddove la cessione avvenga dopo cinque anni dall'ultimazione dell'immobile o dalla fine dei lavori di ripristino	—
Soggetto passivo Iva diverso da impresa costruttrice o di ripristino	Chiunque	Esente Iva Registro 7% Ipotecaria 2% Catastale 1%	—	—	—
Non soggetto passivo Iva	Chiunque	Escluso da Iva Registro 7% Ipotecaria 2% Catastale 1%	—	—	—
* Nel caso si tratti di acquisto della cd. «prima casa», l'imposta di registro è ridotta al 3% e le ipocatastali sono applicate nella misura fissa di 168 euro ciascuna.					