

**VENDITE SOGGETTE AD
IMPOSTA DI REGISTRO PROPORZIONALE**

VENDITORE: privato / impresa non costruttrice né ristrutturatrice* / impresa costruttrice o ristrutturatrice* del bene da oltre 5 anni e senza esercizio dell'opzione Iva in atto da parte del venditore

ACQUIRENTE: privato

AGEVOLAZIONI: prima casa

Registro: 2% (da calcolare sul **valore catastale**** e con un importo **minimo di euro 1.000**);

Ipotecaria: 50 euro

Catastale: 50 euro

VENDITORE: privato / impresa non costruttrice né ristrutturatrice* / impresa costruttrice o ristrutturatrice* del bene da oltre 5 anni e senza esercizio dell'opzione Iva in atto da parte del venditore

ACQUIRENTE: privato

AGEVOLAZIONI: nessuna (seconda o ulteriore casa)

Registro: 9% (da calcolare sul **valore catastale**** e con un importo **minimo di euro 1.000**);

Ipotecaria: 50 euro

Catastale: 50 euro

VENDITORE: privato / impresa non costruttrice né ristrutturatrice* / impresa costruttrice o ristrutturatrice* del bene da oltre 5 anni e senza esercizio dell'opzione Iva in atto da parte del venditore

ACQUIRENTE: società / persona fisica che acquista come ditta individuale o come professionista

AGEVOLAZIONI: nessuna***

Registro: **9%** (da calcolare sul **prezzo** dichiarato in atto e con un importo **minimo di euro 1.000**);

Ipotecaria: 50 euro

Catastale: 50 euro

* Per impresa **ristrutturatrice** si intende a tali fini fiscali quella che ha eseguito gli interventi edilizi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ex **art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**;

** Per calcolare il **valore catastale** bisogna **moltiplicare le rendite catastali** dell'abitazione e delle eventuali pertinenze (le rendite catastali sono indicate nella visura come ultimo dato catastale sulla destra) **per il coefficiente** relativo che varia a seconda che si tratti di prima casa (**115,50**) o seconda casa (**126**). **Esempio:** acquisto di una casa e relativo garage aventi le seguenti rendite catastali: euro 450 l'abitazione ed euro 60 il garage; in tal caso si sommano le due rendite e le si moltiplicano per i superiori coefficienti. Avremo così un valore catastale di euro 58.905 se si tratta di acquisto prima casa $[(450+60) \times 115,50]$ oppure di euro 64.260 se si tratta di acquisto di seconda o ulteriore casa $[(450+60) \times 126]$; **N.B.:** l'imposta di registro non può essere **mai inferiore ad Euro 1.000**. Per fare un esempio nel caso di compravendita soggetta a registro con agevolazioni prima casa e relativa aliquota del 2%, qualora il valore catastale del bene fosse pari ad Euro 40.000, l'imposta di registro calcolata in euro 800 (ovvero il 2% di 40.000) viene automaticamente arrotondata ad Euro 1.000.

*** Le agevolazioni **prima casa** possono essere richieste, ricorrendone tutti i requisiti previsti per legge, solo dalla persona fisica che acquista per ragioni estranee all'esercizio della propria impresa ovvero della propria professione.

**VENDITE SOGGETTE AD
IVA (IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO)**

VENDITORE: impresa costruttrice o ristrutturatrice* del bene da meno di 5 anni / impresa costruttrice o ristrutturatrice* del bene da oltre 5 anni e con esercizio dell'opzione Iva in atto da parte del venditore

ACQUIRENTE: privato

AGEVOLAZIONI: prima casa

Iva: **4%** (da calcolare sul **prezzo** dichiarato in atto);

Registro: 200 euro

Ipotecaria: 50 euro

Catastale: 50 euro

Bollo: 230 euro

Tasse ipotecaria e di voltura: 90 euro

VENDITORE: impresa costruttrice o ristrutturatrice* del bene da meno di 5 anni / impresa costruttrice o ristrutturatrice* del bene da oltre 5 anni e con esercizio dell'opzione Iva in atto da parte del venditore

ACQUIRENTE: privato / società / persona fisica che acquista come ditta individuale o come professionista

AGEVOLAZIONI: nessuna (seconda o ulteriore casa)**

Iva: **10%** (da calcolare sul **prezzo** dichiarato in atto; l'aliquota diventa del 22% in caso di fabbricato di lusso**);

Registro: 200 euro

Ipotecaria: 50 euro

Catastale: 50 euro

Bollo: 230 euro

Tasse ipotecaria e di voltura: 90 euro

* Per impresa **ristrutturatrice** si intende a tali fini fiscali quella che ha eseguito gli interventi edilizi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ex **art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**;

** Le agevolazioni **prima casa** possono essere richieste, ricorrendone tutti i requisiti previsti per legge, solo dalla persona fisica che acquista per ragioni estranee all'esercizio della propria impresa ovvero della propria professione. Nel caso di **fabbricato di lusso** non potranno essere richieste le agevolazioni prima casa neanche da un privato che agisca per scopi estranei all'impresa o alla professione con aliquota iva al 22%. Si ricorda che sono considerate di lusso (scontando pertanto in ogni caso l'aliquota Iva del 22%) le abitazioni classificate in catasto sotto le categorie **A/1, A/8 e A/9**.