



Camera di Commercio
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

La tassazione immobiliare alla luce della Finanziaria 2007

La tassazione indiretta degli atti di trasferimento immobiliare delle imprese

Dott. Pasquale Saggese

Imperia, 28 marzo 2007



Camera di Commercio
Imperia



con il patrocinio del
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

CESSIONI

NOVITÀ INTRODOTTE DAL DL 223/06

ESTENSIONE DEL REGIME DI ESENZIONE IVA ALLE CESSIONI DI **FABBRICATI ABITATIVI** EFFETTUATE DALLE IMPRESE DI RIVENDITA IMMOBILIARE (E DELL'INDETRAIBILITÀ "OGGETTIVA" DELL'IVA ASSOLTA SUGLI ACQUISTI DI FABBRICATI ABITATIVI DA PARTE DI DETTE IMPRESE) E A QUELLE EFFETTUATE DALLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O "RIPRISTINATI" OLTRE 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE

ESTENSIONE DEL REGIME DI ESENZIONE IVA ALLE CESSIONI DI **FABBRICATI STRUMENTALI** SALVO "CASI PARTICOLARI" O ESERCIZIO DI APPOSITA OPZIONE PER IL REGIME DI IMPONIBILITÀ

APPLICAZIONE DELLE IMPOSTE D'ATTO IN MODO "MISTO" (REGISTRO IN MISURA FISSA – **IPOTECARIE E CATASTALI IN MISURA PROPORZIONALE**) SULLE CESSIONI DI **FABBRICATI STRUMENTALI** A PRESCINDERE DAL REGIME APPLICATO AI FINI IVA

INCREMENTO DELL'IMPOSTA IPOTECARIA PROPORZIONALE DAL 2% AL 3% SULLE CESSIONI DI **FABBRICATI STRUMENTALI**

CESSIONE AREE E TERRENI

DISCIPLINA INVARIATA

TIPOLOGIA	DISCIPLINA ANTE E POST DL 223/06
AREE NON EDIFICABILI	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE FUORI CAMPO<input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA<input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2%<input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%
AREE EDIFICABILI	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20%)<input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA<input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA<input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA

CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI CEDUTI DALLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O “RIPRISTINATI”

DISCIPL. ANTE DL 223/06

SEMPRE

- IVA: IMPONIBILE (20,10, 4%)
- REGISTRO: MISURA FISSA
- IPOTECARIA: MISURA FISSA
- CATASTALE: MISURA FISSA

DISCIPLINA POST DL 223/06

SE CEDUTI ENTRO 4 ANNI

- IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%)
- REGISTRO: MISURA FISSA
- IPOTECARIA: MISURA FISSA
- CATASTALE: MISURA FISSA

SE CEDUTI ENTRO 4 ANNI

- IVA: ESENTE
- REGISTRO: ALIQ. ART. 1 TARIFFA
- IPO-CATASTALE: 2% + 1% (SALVO AGEVOLAZ. PRIMA CASA)

CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI

CEDUTI DALLE IMPRESE DI RIVENDITA IMMOBILIARE

DISCIPL. ANTE DL 223/06

SEMPRE

- IVA: IMPONIBILE (20,10, 4%)
- REGISTRO: MISURA FISSA
- IPOTECARIA: MISURA FISSA
- CATASTALE: MISURA FISSA

DISCIPLINA POST DL 223/06

SEMPRE

- IVA: ESENTE
- REGISTRO: ALIQ. ART. 1 TARIFFA
- IPOTECARIA: 2% (SALVO AGEVOLAZ. PRIMA CASA)
- CATASTALE: 1% (SALVO AGEVOLAZ. PRIMA CASA)



Camera di Commercio
Imperia



con il patrocinio del
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI

CEDUTI DA SOGGETTI DIVERSI DAI PRECEDENTI (DISCIPLINA INVARIATA)

DISCIPL. ANTE DL 223/06

DISCIPLINA POST DL 223/06

SEMPRE

- IVA: ESENTE
- REGISTRO: ALIQ. ART. 1 TAR.
- IPOTECARIA: 2% (SALVO AGEVOLAZ. PRIMA CASA)
- CATASTALE: 1% (SALVO AGEVOLAZ. PRIMA CASA)

SEMPRE

- IVA: ESENTE
- REGISTRO: ALIQ. ART. 1 TARIFFA
- IPOTECARIA: 2% (SALVO AGEVOLAZ. PRIMA CASA)
- CATASTALE: 1% (SALVO AGEVOLAZ. PRIMA CASA)



Camera di Commercio
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI

NOVITÀ INTRODOTTE DALLA L. 296/2006

**CAMBIA LA DISCIPLINA PER QUELLI CEDUTI
DALLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O "RISTRUTTURATI"
OLTRE 4 ANNI DALL'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O
DELL'INTERVENTO
A CONDIZIONE PERÒ CHE
ENTRO 4 ANNI DALL'ULTIMAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO
I FABBRICATI SIANO STATI CONCESSI IN LOCAZIONE
IN ESECUZIONE DI PIANI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA
SULLA BASE DI CONTRATTI DI DURATA NON INFERIORE A 4 ANNI**

DISCIPL. ANTE L. 296/06

SEMPRE

- IVA: ESENTE
- REGISTRO: ALIQ. ART. 1 TAR.
- IPO- CATASTALE: 2% + 1%
(SALVO AGEV. PRIMA CASA)

DISCIPLINA POST L. 296/06

SEMPRE

- IVA: IMPONIBILE (10% - 4%)
- REGISTRO: MISURA FISSA
- IPOTECARIA: MISURA FISSA
- CATASTALE: MISURA FISSA



Camera di Commercio
Imperia



con il patrocinio del
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

RIEPILOGO DELLA DISCIPLINA

FABBRICATI ABITATIVI CEDUTI DALLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O "RIPRISTINATI"

DISCIPL. ANTE DL 223/06	DISCIPLINA POST L. 296/06
<p>SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20,10, 4%)<input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA<input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA<input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA	<p>SE CEDUTI ENTRO 4 ANNI OPPURE OLTRE 4 ANNI MA POST LOCAZIONE IN PIANI DI EDILIZIA CONVENZIONATA</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%)<input type="checkbox"/> IMPOSTE D'ATTO: MISURA FISSA <p>SE CEDUTI OLTRE 4 ANNI</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE<input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQ. ART. 1 TARIFFA<input type="checkbox"/> IPO- CATASTALE: 2% + 1%



Camera di Commercio
Imperia



con il patrocinio del
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

CESSIONE FABBR. STRUMENTALI CEDUTI DALLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O "RIPRISTINATI" ENTRO 4 ANNI DA COSTRUZIONE O INTERVENTO

DISCIPL. ANTE DL 223/06

SEMPRE

- IVA: IMPONIBILE (20% - 10%)
- REGISTRO: MISURA FISSA
- IPOTECARIA: MISURA FISSA
- CATASTALE: MISURA FISSA

DISCIPLINA POST DL 223/06

SEMPRE

- IVA: IMPONIBILE (20% - 10%)
- REGISTRO: MISURA FISSA
- IPOTECARIA: 3%
- CATASTALE: 1%



Camera di Commercio
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

CESSIONE FABBR. STRUMENTALI

CEDUTI A SOGGETTO NON IVA OPPURE A SOGGETTO IVA CON PRO RATA DI DETRAIBILITÀ MAX 25%

DISCIPL. ANTE DL 223/06

SEMPRE

- IVA: IMPONIBILE (20%)
- REGISTRO: MISURA FISSA
- IPOTECARIA: MISURA FISSA
- CATASTALE: MISURA FISSA

DISCIPLINA POST DL 223/06

SEMPRE

- IVA: IMPONIBILE (20%)
- REGISTRO: MISURA FISSA
- IPOTECARIA: 3%
- CATASTALE: 1%



Camera di Commercio
Imperia



con il patrocinio del
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

CESSIONE FABBR. STRUMENTALI

**CEDUTI DA IMPRESA CHE NON HA DETTRATTO
TOTALMENTE L'IVA ALL'ATTO DELL'ACQUISTO**

DISCIPL. ANTE DL 223/06

SEMPRE

- IVA: ESENTE
- REGISTRO: ALIQ. ART. 1 TAR.
- IPOTECARIA: 2% (SALVO AGEVOLAZ. PRIMA CASA)
- CATASTALE: 1% (SALVO AGEVOLAZ. PRIMA CASA)

DISCIPLINA POST DL 223/06

SEMPRE

- IVA: ESENTE
- REGISTRO: ALIQ. ART. 1 TARIFFA
- IPOTECARIA: 2% (SALVO AGEVOLAZ. PRIMA CASA)
- CATASTALE: 1% (SALVO AGEVOLAZ. PRIMA CASA)

CESSIONE FABBR. STRUMENTALI

CASI DIVERSI DAI PRECEDENTI

DISCIPL. ANTE DL 223/06

SEMPRE

- IVA: IMPONIBILE (20%)
- REGISTRO: MISURA FISSA
- IPOTECARIA: MISURA FISSA
- CATASTALE: MISURA FISSA

DISCIPLINA POST DL 223/06

REGIME NATURALE DI ESENZ. IVA

- IVA: OPERAZIONE ESENTE
- REGISTRO: MISURA FISSA
- IPOTECARIA: 3%
- CATASTALE: 1%

OPZIONE PER IMPONIBILITÀ IVA

- IVA: IMPONIBILE (20%)
- REGISTRO: MISURA FISSA
- IPOTECARIA: 3%
- CATASTALE: 1%

CESSIONE FABBR. STRUMENTALI

COMPRAVENDITE DI FABBRICATI

**ACQUISITI
PER ESSERE CONCESSI
IN LEASING**

OPPURE

**ACQUISITI DALL'UTILIZZATORE
IN SEDE DI RISCATTO
DAL LEASING**



**DIMEZZAMENTO
DELLE IMPOSTE
IPOTECARIE E CATASTALI**

- IPOTECARIA: 1,5%**
(ANZICHÉ 3%)
- CATASTALE: 0,5%**
(ANZICHÉ 1%)

COMPRAVENDITE DI FABBRICATI NELLE QUALI

LA PARTE CEDENTE

OPPURE

**LA PARTE ACQUIRENTE
È UN FONDO IMMOBILIARE
CHIUSO**



**ATTI STIPULATI A
DECORRERE DAL
1° OTTOBRE 2006**



Camera di Commercio
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

INDETRAIBILITÀ IVA SU CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI

PER EFFETTO DELLE MODIFICHE
ALL'ART. 19-BIS1 DEL DPR 633/1972

L'INDETRAIBILITÀ "OGGETTIVA" DELL'IVA
RELATIVA A FABBRICATI ABITATIVI

**VIENE ESTESA ALLE
SOCIETÀ DI MERA RIVENDITA IMMOBILIARE**

**IL PRESUPPOSTO DI INDETRAIBILITÀ "OGGETTIVA"
CONTINUA A NON ESSERE APPLICABILE
SOLO
ALLE SOCIETÀ DI COSTRUZIONE IMMOBILIARE
ALLE SOCIETÀ DI GESTIONE IMMOBILIARE
CHE LOCANO A TERZI**



Camera di Commercio
Imperia



con il patrocinio del
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

CESSIONI - DECORRENZA

CESSIONI STIPULATE A DECORRERE DAL 12.8.2006

LA FINANZIARIA 2007 (C. 292, L. 296/2006) HA INTRODOTTO
LA SEGUENTE **DISCIPLINA TRANSITORIA** PER LE
CESSIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI
STIPULATE TRA IL 5.7.2006 E L'11.8.2006

È FATTA SALVA LA DISCIPLINA RISULTANTE DAL TESTO
“ORIGINARIO” DEL DL 223/2006 PRIMA DELLA SUA CONVERSIONE
NELLA L. 248/2006 (IVA ESENTE E IMPOSTE D'ATTO
PROPORZIONALI)

TUTTAVIA, IN PRESENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI AI NUMERI 8) E
8-TER) DELL'ART. 10 DEL DPR 633/72, È POSSIBILE OPTARE PER
L'IMPONIBILITÀ AI FINI IVA DELLA CESSIONE (L'OPZIONE SI
ESERCITA IN DICHIARAZIONE)

IN CASO DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, LE IMPOSTE D'ATTO
SONO DOVUTE NELLA MISURA RISULTANTE POST L. 248/2006
(REGISTRO FISSO + IPOTECARIA 3% + CATASTALE 1%)

L'ECCEDENZA DI IMPOSTA DI REGISTRO VERSATA SI COMPENSA
CON IL MAGGIOR DEBITO PER IMPOSTA IPOTECARIA E, PER IL
RESIDUO, PUÒ ESSERE CHIESTA A RIMBORSO



Camera di Commercio
Imperia



con il patrocinio del
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

LEASING

NOVITÀ INTRODOTTE DAL DL 223/06

IL **TRATTAMENTO FISCALE DEI CANONI DI LEASING VIENE PARIFICATO A QUELLO DEI CANONI DI LOCAZIONE "ORDINARIA"**

IL **TRATTAMENTO FISCALE DELLE OPERAZIONI DI RISCATTO DELLA PROPRIETÀ DA PARTE DELL'UTILIZZATORE DEL BENE IN LEASING, IN QUANTO ASSIMILATO A QUELLO DELLE "NORMALI" COMPRAVENDITE, RECEPISCE LE NOVITÀ INTRODOTTE PER LE CESSIONI DI IMMOBILI EFFETTUATE DALLE IMPRESE**

PER LE **CESSIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI** ACQUISITI DA SOGGETTI CHE LI CONCEDONO **IN LEASING** E PER QUELLE EFFETTUATE IN SEDE DI RISCATTO DELLA PROPRIETÀ DA PARTE DELL'UTILIZZATORE, VIENE PREVISTO IL **DIMEZZAMENTO DELLE ALIQUOTE DELLE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI**

DALLE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI DOVUTE IN SEDE DI RISCATTO DELLA PROPRIETÀ DI FABBRICATI STRUMENTALI È SCOMPUTABILE L'IMPOSTA DI REGISTRO VERSATA SUI CANONI DI LEASING (1%)