

NORME E TRIBUTI

La tassazione degli immobili.

Tabella generale di sintesi*

GIUSEPPE REBECCA
PAOLO ZOCCA
Ordine di Vicenza

La tumultuosa normativa fiscale sugli immobili di questi ultimi anni ha creato un puzzle di trattamenti fiscali difficili da ricordare e inquadrare anche da parte degli addetti ai lavori. Le tabelle che pubblichiamo vogliono essere un aiuto pratico per chi cerca una soluzione alle varie fattispecie; in molti casi può essere opportuno approfondire le tematiche.



Tipologia degli immobili	Cessioni di immobili	Locazioni di immobili (tutte le locazioni, anche quelle finanziarie)
Immobili strumentali per natura (a prescindere dal loro effettivo utilizzo sono gli immobili classificati catastalmente nelle categorie B, C, D, E e A/10; Circolare Agenzia Entrate n. 36/89)	Esenti IVA (Art. 10, n. 8-ter, DPR 633/72) eccetto le cessioni (4 specifiche ipotesi): a) effettuate , entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, 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; b) effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento (<i>detti requisiti devono sussistere nel momento in cui sia disposto l'atto di vendita: fatture per anticipi diversi da caparre e depositi cauzionali (FCI) potranno essere emesse con iva anche in assenza di detti requisiti. Affermazione questa che deve essere resa nel preliminare di vendita e riconfermata nell'atto finale di vendita; è comunque consigliato che il cedente opti per il regime di imponibilità</i>); c) effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni; d) per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, che sono imponibili Iva. Vedi tabella: Cessione fabbricati commerciali - industriali (tabella 1) e Cessione fabbricati commerciali - industriali: <i>reverse charge</i> (tabella 2 e 3)	Esenti IVA (Art. 10, n. 8, DPR 633/72) Imposta di registro 1% dei canoni di locazione Imposta di registro 2% dei canoni di leasing ad eccezione delle locazioni: effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del numero 8-ter): - soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento; - soggetti non titolari di P. Iva, ovvero per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione. Con l'opzione si applicano IVA al 20% e imposta di registro dell'1% (calcolata sul canone annuo: deroga al principio di alternatività tra iva e imposta di registro art. 5, co. 1 lett. a-bis) tab. I DPR 131/86). Ovviamente se il locatore è un soggetto privato la locazione è esclusa Iva. Vedi tabella: Locazione / leasing di fabbricati commerciali - industriali
Altre tipologie (immobili classificati catastalmente nelle categorie A/1,2,3,4,5,6,7,8,9,11)	Esenti IVA (Art. 10, n. 8 bis, DPR 633/72) eccetto: quelle 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, [c) interventi di restauro e di risanamento conservativo; d) interventi di ristrutturazione edilizia; e) interventi di ristrutturazione urbanistica] 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 Vedi tabella: Cessione abitazioni non di lusso	Esenti IVA (Art. 10, n. 8, DPR 633/72) Imposta di registro 2% dei canoni di locazione / leasing ad eccezione di: quelle effettuate - in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata - 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, [c) interventi di restauro e di risanamento conservativo; d) interventi di ristrutturazione edilizia; e) interventi di ristrutturazione urbanistica] 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: in questi casi la locazione è soggetta ad iva 10% e imposta di registro di 168 € Vedi tabella: Locazione / leasing di fabbricati abitativi

(*) Ai fini dell'imponibilità della cessione, si considerano "imprese costruttrici", oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori e indipendentemente dai motivi per i quali è intrapresa l'iniziativa edilizia (circolare 182 dell'11/7/1996, risoluzione 93 del 23/4/2003 e circolare 27/2006); la qualifica di "impresa costruttrice" si trasmette anche in caso di conferimento d'azienda (risoluzione 93 del 23/4/2003).

(**) Il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, ..., debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli articoli 23 e 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata." (circolare 12 del 1/3/2007)

LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI (segue)

Tabella 1: Cessione fabbricati commerciali / industriali – Tipologia di cedente

Cedente	Periodi	Acquirente	Articolo	Iva	Registro	Ipotecarie / catastali
imprese costruttrici / ristrutturazione	entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori	Qualsiasi ¹	art 10, n. 8 ter lettera a)	Iva, ordinaria 20% (Iva 10% se ristrutturazione)	168 €	4% (3%+1%)
Qualunque impresa	---	Privati o enti non soggetti passivi d'imposta		Iva, ordinaria 20%	168 €	4% (3%+1%)
imprese costruttrici / ristrutturazione (oltre 4 anni) e altre imprese		soggetti con diritto alla detrazione pari o inferiore al 25 per cento	art 10, n. 8 ter lettera b)	Iva, ordinaria 20%, con il "reverse charge" (10% se ristrutturazione; 10% se rientranti nei requisiti "TUPINI")	168 €	4% (3%+1%)
imprese costruttrici / ristrutturazione (oltre 4 anni) e altre imprese		privati	art 10, n. 8 ter lettera c)	Iva, ordinaria 20% (Iva 10% se ristrutturazione; 10% se rientranti nei requisiti "TUPINI")	168 €	4% (3%+1%)
imprese costruttrici / ristrutturazione (oltre 4 anni) e altre imprese		soggetti con diritto alla detrazione superiore al 25 per cento	art 10, n. 8 ter lettera d)	Con opzione, Iva, ordinaria 20%, con il "reverse charge" (Iva 10% se ristrutturazione; 10% se rientranti nei requisiti "TUPINI")	168 €	4% (3%+1%)
			art 10, n. 8 ter	Senza opzione, esente Iva art 10, n. 8 ter	168 €	4% (3%+1%)
Privati	/	/	/	/	7% (3% se di interesse artistico, ecc.)	3% (2%+1%)

Per i trasferimenti di immobili strumentali effettuati, a decorrere dall'1.10.2006, in cui sia parte una società di leasing (sia in acquisto che in vendita, cioè al momento del riscatto), le imposte ipotecarie e catastali sono ridotte alla metà (2% su una base imponibile pari al prezzo di riscatto, aumentato dei canoni considerati al netto della componente finanziaria - circolare AE 12/1.3.2007) e quindi a 1,5% e 0,5% rispettivamente. In tutto 2% in luogo del 4%.

Al locatario è concessa la facoltà di scomputare dalle imposte ipotecarie e catastali (2%) dovute in sede di riscatto l'imposta di registro (1%) pagata sui canoni di locazione.

¹ Qualora l'acquirente sia un fondo immobiliare chiuso, banche, altri istituti finanziari o società di leasing, la percentuale delle imposte ipotecarie e catastali è ridotta alla metà (passa dal 4% al 2%).

Tabella 2: Cessione fabbricati commerciali / industriali - Reverse charge

Data effettuazione	Privato	soggetti con diritto alla detrazione superiore al 25%	soggetti con diritto alla detrazione pari o inf. al 25%
Fabbricati ceduti da imprese costruttrici / ristrutturazione entro 4 anni			
Fino al 30.09.07	Fattura con addebito Iva	Operazione esente, o, su opzione del cedente, fattura con addebito Iva	Fattura con addebito Iva
Dal 01.10.07 al 29.02.08			Fattura con addebito Iva
Dal 01.03.08			Fattura con addebito Iva
Fabbricati ceduti da imprese costruttrici / ristrutturazione oltre 4 anni o ceduti da altre imprese			
Fino al 30.09.07	Fattura con addebito IVA	Operazione esente, o, su opzione del cedente, fattura con addebito Iva	Fattura con addebito Iva
Dal 01.10.07 al 29.02.08		Operazione esente, o, su opzione del cedente, cessione imponibile in reverse charge	Fattura con addebito Iva
Dal 01.03.08		Operazione esente, o, su opzione del cedente, cessione imponibile in reverse charge	Cessione imponibile in reverse charge (acconti fatturati entro 29.02.08 con addebito IVA: l'applicazione del reverse charge riguarda solo il saldo prezzo ancora da pagare)

"General contractor" e subappalti: i subappaltanti non applicano il reverse charge, ma emettono fattura secondo la ordinaria disciplina di fatturazione.

Tabella 3: Cessione abitazioni

Cedente	Periodi	Acquirente	Iva	Registro	Ipo / Cat	Prezzo / Valore
Imprese costruttrici / ristrutturazione	Oltre 4 anni	Privato, con requisito prima casa	Esente	3%	168+168	Si
		Privato senza requisito prima casa	Esente	7%	3% (2%+1%)	Si
		Altre imprese				No
Imprese costruttrici	Entro 4 anni, o anche oltre 4 anni purché i fabbricati siano stati locati per almeno 4 anni in attuazione di programmi di edilizia convenzionata	Privato, e con requisito prima casa e non di lusso	Iva 4%	168	168+168	No
		Qualunque, fabbr. rientrante "legge Tupini" (non prima casa)	Iva 10%	168	168+168	No
		Qualunque, fabbr. non rientrante "legge Tupini" o di lusso (se di lusso anche se prima casa)	Iva 20%	168	168+168	No
Imprese di ristrutturazione	Entro 4 anni, o anche oltre 4 anni purché i fabbricati siano stati locati per almeno 4 anni in attuazione di programmi di edilizia convenzionata	Privato, con requisito prima casa	Iva 4%	168	168+168	No
		Qualunque, fabbr. rientrante "legge Tupini" (non prima casa)	Iva 10%	168	168+168	No
		Qualunque, fabbr. non rientrante "legge Tupini"	Iva 10%	168	168+168	No
Altre imprese diverse dalle precedenti	Entro / Oltre 4 anni	Privato, con requisito prima casa	Esente	3%	168+168	Si
		Privato senza requisito prima casa	Esente	7%	3% (2%+1%)	Si
		Altre imprese				No
		Impresa con oggetto esclusivo o principale la rivendita di immobili che intende ritrasferire entro 3 anni	Esente	1%	168+168	No
Privato		Privato con requis. prima casa	Fuori campo IVA	3%	168+168	Si
		Altro	Fuori campo IVA	7%	3% (2%+1%)	No

Comunque sempre esente da IVA ogniqualvolta non sia stato possibile detrarre l'imposta in fase di acquisto / realizzazione dell'immobile (art. 10, comma 1, n. 27 - quinquies), come per esempio può accadere nelle cessioni di appartamenti da parte di immobiliari di compravendita, in quanto l'art. 19 bis 1, lettera i) non ammette la detrazione d'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa né quella relativa alla locazione o alla manutenzione, recupero o gestione degli stessi, salvo che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati o porzioni oppure sono incise dal pro rata determinato da locazioni di immobili esenti da imposta.

Se i fabbricati ceduti sono "non finiti" le aliquote del 4% e del 10% possono essere mantenute purché il fabbricato, una volta terminato, rispetti la destinazione e i requisiti necessari per l'applicazione delle predette aliquote.

¹ Prezzo/valore: cedente anche impresa solo dall'01/01/2007. Si tratta della possibilità di indicare nell'atto il prezzo reale applicando però le imposte d'atto sul valore catastale.

LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI (segue)

Tabella 4: Agevolazioni

Norma	Trattamento fiscale agevolato	Atti interessati dall'agevolazione	Condizioni
Legge finanziaria 2008	Imposta registro 1% Imposta ipotecaria 3% Imposta catastale 1%	Trasferimento di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati	L'agevolazione spetta a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto

Tabella 5: Locazione / leasing di fabbricati commerciali / industriali

Locatore	Periodi	Articolo	Iva	Registro	Contratti
Soggetto IVA	Fino al 3/7/2006		Iva 20%	168 (se registrato)	Soggetti a registrazione solo in caso d'uso
	Dal 4/7/2006 al 11/8/2006	art 10, n. 8	Esente	2% dei canoni	Soggetti a registrazione entro 30 gg. stipula
	Dal 12/8/2006	art 10, n. 8	Esente, se eccezioni (*) Iva 20%	1% dei canoni	Soggetti a registrazione entro 30 gg. stipula
Società di leasing	Fino al 3/7/2006		Iva 20%	168 (se registrato)	Soggetti a registrazione solo in caso d'uso
	Dal 4/7/2006 al 11/8/2006	art 10, n. 8	Esente	168 (se registrato)	Soggetti a registrazione solo in caso d'uso
	Dal 12/8/2006	art 10, n. 8	Esente, se eccezioni (*) Iva 20%	1% dei canoni	Soggetti a registrazione entro 30 gg. stipula

(*) Eccezione: soggetti privati, soggetti con pro-rata di detraibilità non superiore al 25%, contratti nei quali il locatore opti per l'imposizione

Se gli immobili oggetto della locazione sono fondi rustici si applica lo 0,5%, in tutti gli altri casi il 2%.

Le locazioni stipulate nell'ambito dei gruppi bancari, assicurativi, dai consorzi e società consortili a favore dei consorziati con limitata deducibilità IVA, da società con operazioni esenti IVA oltre il 90% (art. 82 comma 14 D.L. 112/08 convertito in Legge 133/08), esenti da IVA, sono ora soggette a registrazione (contratti fino al 31/10/2008, registrazione entro il 30 novembre 2008, successivamente entro 30 giorni dalla stipula).

Tabella 6: Locazione / leasing di fabbricati abitativi

Locatore	Periodi	Conduttore	Articolo	Iva	Registro	Contratti
Soggetto IVA	Dal 4/7/2006	Qualsiasi	art 10, n. 8	esente	2% dei canoni	Soggetti a registrazione entro 30 gg. stipula
imprese costruttrici / ristrutturazione (in attuazione di programmi di edilizia resid. convenzionata entro 4 anni e a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a 4 anni)	Dal 1/1/2007	Qualsiasi		Iva 10%	168 (se registrato)	Soggetti a registrazione entro 30 gg. stipula
Società di leasing	Fino al 3/7/2006			Iva 10% o 20%	168 (se registrato)	Soggetti a registrazione solo in caso d'uso
	Dal 4/7/2006 al 11/8/2006		art 10, n. 8	esente	168 (se registrato)	Soggetti a registrazione solo in caso d'uso
	Dal 12/8/2006		art 10, n. 8	esente	2% dei canoni	Soggetti a registrazione entro 30 gg. stipula
Privato		Qualsiasi		Fuori Campo IVA	2%	Soggetti a registrazione entro 30 gg. stipula

Fabbricati non ultimati

"Il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, deve essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti prima casa, si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli articoli 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, si deve ritenere ultimato anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata.

Con riferimento ai fabbricati in corso di ristrutturazione si precisa che la relativa cessione si deve ritenere imponibile ad IVA a condizione che i lavori edili siano stati effettivamente realizzati anche se in misura parziale. Non è sufficiente, pertanto, la semplice richiesta delle autorizzazioni amministrative alla esecuzione dell'intervento perché il fabbricato possa considerarsi in fase di ristrutturazione. Se è stato richiesto o rilasciato il permesso a costruire o è stata presentata la denuncia di inizio attività ma non è stato dato inizio al cantiere, il fabbricato interessato non può essere considerato, ai fini fiscali, come un immobile in corso di ristrutturazione" (circolare 12/E/2007).

Indeducibilità del terreno

Ai fini della imposizione diretta si ricorda infine che il costo relativo ai terreni non è deducibile.

Nel caso il terreno sia stato acquistato separatamente dall'immobile, il suo valore è riportato nell'atto di acquisto stesso; diversamente il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza è stabilito nel maggiore tra:

- l'importo iscritto in bilancio;
- il 20% del costo del fabbricato o, per i fabbricati industriali, il 30% del suddetto costo, intendendosi per questi ultimi quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni.

Per ciascun fabbricato il residuo valore ammortizzabile è pari alla quota di costo riferibile allo stesso al netto delle quote di ammortamento dedotte nei periodi d'imposta precedenti calcolate sul costo complessivo: le quote di ammortamento dedotte in periodi di imposta precedenti a quello in corso al 4 luglio 2006 sono riferite proporzionalmente al costo dell'area e al fabbricato. Il costo complessivo (area più fabbricato) su cui applicare le percentuali del 20 o 30 per cento deve essere assunto al netto dei costi incrementativi capitalizzati nonché delle rivalutazioni effettuate, le quali, pertanto, sono riferibili esclusivamente al valore del fabbricato e non anche a quello dell'area.

Con riferimento ai fabbricati strumentali acquisiti in locazione finanziaria, è prevista una analoga indeducibilità della quota capitale dei canoni riferibile alle medesime aree. (art. 36 commi 7, 7 bis e 8 del D.L. 223/2006 e D.L. 118 del 3/8/2007).

LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI (segue)

Tabella 7: Trasferimento di terreni (per agevolazioni, vedi tabella 8)

Da imprese

	Cessione	Iva	Imposta di registro	Ipotecaria	Catastale
1	terreni "suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni" (*)	20%	168 €	168 €	168 €
2	terreni <u>non</u> "suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni" (es. terreni agricoli)	Fuori Campo IVA	15% ovvero 8% se a favore di imprenditori agricoli a titolo principale o di associazioni o società cooperative	2%	1%

Da privati

	Cessione	Iva	Imposta di registro	Ipotecaria	Catastale
1	terreni "suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni" (*)	/	8%	2%	1%
2	terreni <u>non</u> "suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni" (es. terreni agricoli)	/	15% ovvero 8% se a favore di imprenditori agricoli professionali o di associazioni o società cooperative	2%	1%
3	Piani particolareggiati ¹ (edilizia residenziale completata entro 5 anni dall'acquisto)	/	1%	3%	1%
4	Piani di recupero di natura pubblica o Privati convenzionati	/	168 €	168 €	168 €

(*) Si ritiene che tale locuzione, contenuta nell'art. 2 co. 3 lett. c) del D.P.R. 633/72, debba essere oggi reinterpretata anche alla luce della nuova nozione di area fabbricabile stabilita dall'art. 36 co. 2 del D.L. 223/2006, conferendo cioè già rilevanza alle prescrizioni del PRG solo adottato dal Comune, ma non ancora approvato dalla Regione, anche in carenza degli strumenti attuativi. Sembra quindi che l'obbligo della fatturazione, con applicazione dell'IVA al 20%, insorga anche qualora oggetto di cessione sia un'area inserita nel PRG soltanto adottato dal Consiglio Comunale, ma non ancora approvato con decreto della Giunta Regionale.

¹ Vedere approfondimento G. Rebecca, *Il Fisco* n. 16/2008

Tabella 8: Cessione di terreni agricoli – Agevolazioni

Acquirente	Registro	Ipotecaria	Catastale	Bollo	Note
Chiunque non sia coltivatore diretto o I.A.P. (Imprenditore Agricolo Professionale)	15%	2%	1%	230	/
¹ Vedere approfondimento G. Rebecca, <i>Il Fisco</i> n. 16/2008 Coltivatore diretto (comprese società coltivatrici dirette) (regime provvisorio)	168	168	1%	/	Imposta catastale fissa sui terreni inseriti nei "territori montani". Scadenza 31/12/2009, salvo proroghe. Vedere condizioni richieste.
Imprenditore Agricolo Professionale (anche società) iscritti alla gestione previdenziale e assistenziale – agevolazioni P.P.C.	168	168	1%	/	Ipotesi fissa sui terreni inseriti nei "territori montani".
Imprenditore Agricolo Professionale (anche società) iscritti alla gestione previdenziale e assistenziale - no agevolazioni P.P.C.	8%	2%	1%	230	/
Imprenditore Agricolo Professionale <u>non</u> iscritto alla gestione previdenziale e assistenziale	8%	2%	1%	230	/
Giovani Agricoltori	6%	2%	1%	230	/
Compendio Unico	esente	esente	esente	esente	/

Tabella 9: Donazione – Successione di terreni agricoli - Agevolazioni

Bene	Beneficiari	Imposte
Fondi rustici, incluse costruzioni rurali	Coltivatore diretto nell'ambito di una famiglia diretta coltivatrice. Coniuge, parenti linea retta, fratelli e sorelle.	Riduzione al 40% del valore, se non superiore a € 103.291,38.
Azienda agricola	Ascendenti e discendenti 3° grado. Donatari giovani con età non superiore a 40 anni già coltivatori diretti o IAP ovvero che lo diventeranno entro 24 mesi.	Esenzione imposte sulle donazioni come pure catastali e bollo. Ipotecaria fissa.
Compendio Unico	C.D. o I.A.P.	Esenzione su tutto.

Tabella 10: Locazione di terreni

Imprese

Locazione	Iva	Registro	Contratti
Aree destinate a parcheggio di veicoli; aree per le quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria	20%	168 €	Soggetti a registrazione entro 30 gg. stipula dal 12.8.2006 (Soggetti a registrazione solo in caso d'uso sino al 11.8.2006)
Aree diverse dalle precedenti (es. terreni agricoli)	Esente art. 10, comma 1 n. 8	0,5% dei canoni	Soggetti a registrazione entro 30 gg. dalla stipula

Privati

Locazione	Iva	Registro	Contratti
Aree destinate a parcheggio di veicoli; aree per le quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria	/	2%	Soggetti a registrazione entro 30 gg. dalla stipula
Aree diverse dalle precedenti (es. terreni agricoli)	/	0,50%	Soggetti a registrazione entro 30 gg. dalla stipula