

PROCEDURE

Il trattamento fiscale dei trasferimenti e della locazione degli immobili

di Giuseppe Rebecca^(*)

Nessuna materia fiscale è così volatile e disorganica come quella che riguarda il trattamento fiscale dei trasferimenti e della locazione di beni immobili.

Molto spesso non è facile dare una veloce risposta ai casi che la pratica propone.

Lo scopo delle tabelle che seguono è proprio quello di consentire un veloce inquadramento di ogni fattispecie.

Molti casi non necessitano di ulteriori approfondimenti.

I. Premessa

Il trattamento fiscale dei trasferimenti e della locazione degli immobili è materia complessa, frastagliata, non certamente unitaria, con numerosi riferimenti normativi e una prassi assai corposa, in continua evoluzione. Privati, professionisti e imprese si trovano spesso in difficoltà nell'individuare il trattamento tributario di atti di compravendita e di contratti di locazione.

Per poter dare una risposta corretta è necessario analizzare le caratteristiche del cedente, del cessionario e del bene ceduto.

Le variabili in questione sono molteplici, ad esempio se il cedente è impresa costruttrice o immobiliare di gestione, se il cessionario è privato o soggetto Iva, se l'immobile è abitativo o strumentale, eccetera.

Una tabella a doppia entrata può risolvere molte di queste problematiche; non certamente tutte, poiché la materia ha una estensione non facilmente quantificabile, ma nei casi più frequenti può essere sufficiente.

Tabella generale di sintesi

Tipologia degli immobili	Cessioni di immobili	Locazioni di immobili (tutte le locazioni, anche quelle finanziarie)
Immobili strumentali per natura	<i>Esenti Iva</i> [Art. 10, n. 8-ter), del D.P.R. n. 633/1972] eccetto le cessioni (4 specifiche ipotesi):	<i>Esenti Iva</i> [Art. 10, n. 8), del D.P.R. n. 633/1972] Imposta di registro 1% dei canoni di locazione/ <i>leasing</i> . ad eccezione delle locazioni:

^(*) Dottore Commercialista, Studio Rebecca & Associati di Vicenza.

Il presente lavoro costituisce un'evoluzione e integrazione di quanto pubblicato da "Il Commercialista Veneto", bimestrale dei Dottori Commercialisti del Triveneto, novembre/dicembre 2008.

Tipologia degli immobili	Cessioni di immobili	Locazioni di immobili (tutte le locazioni, anche quelle finanziarie)
<p>(a prescindere dal loro effettivo utilizzo sono gli immobili classificati catastalmente nelle categorie B, C, D, E e A/10: Circ. Agenzia Entrate n. 36 del 1989)</p>	<p>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'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della L. 5 agosto 1978, n. 457;</p> <p>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% [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];</p> <p>c) effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni;</p> <p>d) per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.</p> <p>Vedi tabella: Cessione fabbricati commerciali-industriali (tabella 1) e Cessione fabbricati commerciali-industriali: <i>reverse charge</i> (tabelle 2 e 3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del n. 8-ter): <ul style="list-style-type: none"> - 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%; - soggetti non titolari di partita Iva, • ovvero per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione. <p>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, comma 1, lettera a-bis), tab. I del D.P.R. n. 131/1986).</p> <p>Ovviamente se il locatore è un soggetto privato la locazione è esclusa Iva.</p> <p>Vedi tabella: Locazione/leasing di fabbricati commerciali-industriali</p>
<p>Altre tipologie</p> <p>(immobili classificati catastalmente nelle categorie A/1,2,3,4,5,6,7,8,9,11)</p>	<p><i>Esenti Iva</i></p> <p>[Art. 10, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633/1972]</p> <p>eccetto:</p> <p>quelle effettuate dalle imprese costruttrici^(*) degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della L. 5 agosto 1978, n. 457,</p> <p>[c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;</p> <p>d) interventi di ristrutturazione edilizia;</p> <p>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</p>	<p><i>Esenti Iva</i></p> <p>[Art. 10, n. 8), del D.P.R. n. 633/1972]</p> <p>Imposta di registro 2% dei canoni di locazione/leasing</p> <p>ad eccezione di:</p> <p>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'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della L. 5 agosto 1978, n. 457,</p> <p>[c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;</p> <p>d) interventi di ristrutturazione edilizia;</p> <p>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:</p>

Tipologia degli immobili	Cessioni di immobili	Locazioni di immobili (tutte le locazioni, anche quelle finanziarie)
	Vedi tabella: Cessione abitazioni non di lusso	in questi casi la locazione è soggetta ad Iva del 10% e imposta di registro di 168 euro Vedi tabella: Locazione/ <i>leasing</i> 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 (circ. n. 182/E dell'11 luglio 1996, ris. n. 93/E del 23 aprile 2003 e circ. n. 27/E del 4 agosto 2006, tutte in banca dati "fiscoonline"); la qualifica di "impresa costruttrice" si trasmette anche in caso di conferimento d'azienda (ris. n. 93/E del 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 circ. 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 artt. 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" (circ. n. 12/E del 1° marzo 2007, in "il fisco" n. 10/2007, fascicolo n. 2, pag. 1410).

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(*)	Art. 10, n. 8-ter, lettera a)	Iva, ordinaria 20% (Iva 10% se ristrutturazione)	168 euro	4% (3%+1%)
Qualunque impresa	/	Privati o enti non soggetti passivi d'imposta		Iva, ordinaria 20%	168 euro	4% (3%+1%)
Imprese costruttrici/ristrutturazione (oltre 4 anni) e altre imprese		Soggetti con diritto alla detrazione pari o inferiore al 25%	Art. 10, n. 8-ter, lettera b)	Iva, ordinaria 20%, con il <i>reverse charge</i> (Iva 10% se ristrutturazione; 10% se rientranti nei requisiti "Tupini")	168 euro	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 euro	4% (3%+1%)
Imprese costruttrici/ristrutturazione (oltre 4 anni) e altre imprese		Soggetti con diritto alla detrazione superiore al 25%	art. 10, n. 8-ter, lettera d)	Con opzione, Iva, ordinaria 20%, con il <i>reverse charge</i> (Iva 10% se ristrutturazione; 10% se rientranti nei requisiti "Tupini")	168 euro	4% (3%+1%)

Cedente	Periodi	Acquirente	Articolo	Iva	Registro	Ipotecarie / catastali
			art. 10, n. 8-ter)	Senza opzione, esente Iva art 10, n. 8-ter)	168 euro	4% (3%+1%)
Privati	/	/	/	/	7% (3% se di interesse artistico, eccetera)	3% (2%+1%)

(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%).

Per i trasferimenti di immobili strumentali effettuati, a decorrere dal 1° ottobre 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 - circ. n. 12/E del 2007) e quindi a 1,5% e 0,5% rispettivamente. In tutto 2% in luogo del 4 %.

All'utilizzatore 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 finanziaria.

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 inferiore al 25%
<i>Fabbricati ceduti da imprese costruttrici / ristrutturazione entro 4 anni</i>			
Fino al 30 settembre 2007		Fattura con addebito Iva	
Dal 1° ottobre 2007 al 29 febbraio 2008			
Dal 1° marzo 2008			
<i>Fabbricati ceduti da imprese costruttrici/ristrutturazione oltre 4 anni o ceduti da altre imprese</i>			
Fino al 30 settembre 2007	Fattura con addebito Iva	Operazione esente, o, su opzione del cedente, fattura con addebito Iva	Fattura con addebito Iva
Dal 1° ottobre 2007 al 29 febbraio 2008		Operazione esente, o, su opzione del cedente, cessione imponibile in reverse charge	Fattura con addebito Iva
Dal 1° marzo 2008		Operazione esente, o, su opzione del cedente, cessione imponibile in reverse charge	Cessione imponibile in reverse charge (acconti fatturati entro il 29 febbraio 2008 con addebito Iva: l'applicazione del reverse charge riguarda solamente 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 abitazioni¹

Cedente	Periodi	Acquirente	Iva	Reg.	Ipo./cat.	Prezzo/Valore ²	Norme Iva/Registro/Ipotecaria/Catastale
Imprese costruttrici	Entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori o anche oltre 4 anni purché i fabbricati siano stati locati per almeno 4 anni in attuazione di programmi di edilizia convenzionata	Privato, con req. prima casa e non di lusso	Iva 4%	168	168+168	NO	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Art. 40 del D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
		qualunque fabbr. rientrante nella "legge Tupini" (non prima casa)	Iva 10%	168	168+168	NO	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Art. 40 del D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
		qualunque fabbr. non rientrante nella "legge Tupini" o di lusso (se di lusso, anche se prima casa)	Iva 20%	168	168+168	NO	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Art. 40 del D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
Imprese di ristrutturazione	Entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori o anche oltre 4 anni purché i fabbricati siano stati locati per almeno 4 anni in attuazione di programmi di edilizia convenzionata	Privato, con req. prima casa e non di lusso	Iva 4%	168	168+168	NO	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Art. 40 del D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
		Qualunque fabbr. rientrante nella "legge Tupini" (non prima casa) e non di lusso	Iva 10%	168	168+168	NO	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Art. 40 del D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
		Qualunque fabbr. non rientrante nella "legge Tupini" non prima casa e non di lusso	Iva 10%	168	168+168	NO	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Art. 40 del D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del

¹ D.P.R. n. 131/1986, Tariffa, Parte prima, art. 1.

² Prezzo/valore: cedente anche impresa solo dal 1° gennaio 2007. Si tratta della possibilità di indicare nell'atto il prezzo reale applicando però le imposte d'atto sul valore catastale. La richiesta deve essere fatta in atto (ris. n. 145/E del 9 giugno 2009, in banca dati "fisconline").

Cedente	Periodi	Acquirente	Iva	Reg.	Ipo./ cat.	Prezzo/ Valore ²	Norme Iva/Registro/ Ipotecaria/ Catastale
							D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
Imprese costruttrici /ristrutturazione	Oltre 4 anni dall'ultimazione ³ e dei lavori	Privato, con requisito prima casa e non di lusso	Esente	3%	168+ 168	Sì	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Tariffa, Parte 1, Art. 1, 5° periodo, D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
		Privato, senza requisito prima casa	Esente	7%	3% (2%+ 1%)	Sì	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Tariffa, Parte 1, Art. 1, 2° periodo, D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
		Altre imprese				NO	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Tariffa, Parte 1, Art. 1, 2° periodo, D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
Altre imprese diverse dalle precedenti	Entro / oltre 4 anni	Privato, con requisito prima casa non di lusso	Esente	3%	168+ 168	Sì	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Tariffa, Parte 1, Art. 1, 5° periodo, D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
		Privato, senza requisito prima casa	Esente	7%	3% (2%+ 1%)	Sì	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Tariffa, Parte 1, Art. 1, 2° periodo, D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990

³ Attestazione di ultimazione dei lavori da parte del direttore dei lavori oppure concessione in uso (circ. n. 38/E del 22 agosto 2005, in "il fisco" n. 32/2005, fascicolo n. 2, pag. 5076).

		Altre imprese				NO	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Tariffa, Parte 1, Art. 1, 2° periodo, D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
		Impresa con oggetto esclusivo o principale la rivendita di immobili che intende ritrasferire entro 3 anni ⁴	se esente	1%	168+ 168	NO	Art. 10, comma 1, n. 8- <i>bis</i>), D.P.R. n. 633/1972 Tariffa, Parte 1, Art. 1, 6° periodo, D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
Imprese (tutte)	Cessione immobili abitativi non ultimati o in corso di ri-strutturazione ⁵	Chiunque	Aliquote: - 4% (se sussistono i requisiti 1a casa, n. 21, Tab. A, parte II, del D.P.R. n. 633/1972). - 10%, n. 127- <i>undicies</i>), Tab. A, parte III, del D.P.R. n. 633/1972. - 20% se interventi di recupero ex art. 31, c. 1, lettere c) d) e) L. n. 457/1978 effettuati dall'impresa cedente; (non applicabile 10%, n. 127- <i>quinqüesdecies</i>), Tab. A, parte III).	168	168 + 168	NO	Art. 10, n. 8- <i>bis</i>) del D.P.R. n. 633/1972 Art. 40 del D.P.R. n. 131/19686 Tariffa Art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/90
Privato		Privato, con requisito prima casa non di lusso	Fuori campo Iva	3%	168+ 168	Sì	Tariffa Parte 1, Art. 1, 5° periodo del D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1, del D.Lgs. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990
		Altro senza requisito prima casa	Fuori campo Iva	7%	3% (2%+ 1%)	NO	Tariffa Parte 1, Art. 1, 2° periodo del D.P.R. n. 131/1986 Tariffa, Art. 1, del D.Lgs. 347/1990 Art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990

⁴ Tutti gli immobili di categoria A, esclusi gli uffici (A10).

⁵ Circ. n. 12/E del 1° marzo 2007 e n. 8/E del 13 marzo 2009, in "il fisco" n. 13/2009, fascicolo n. 1, pag. 2082.

La cessione è, 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), del D.P.R. n. 633/1972 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.

Se esiste vincolo pertinenziale tra l'immobile ed il box e/o cantina, si applica il medesimo regime impositivo del bene principale (circ. n. 12/E del 1° marzo 2007).

Tabella 4: Agevolazioni

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

Tabella 5: Locazione/leasing di fabbricati commerciali/industriali

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

^(*) Eccezioni: se il conduttore è un soggetto privato, un soggetto con *pro rata* di detraibilità non superiore al 25%, se il locatore opta per l'imposizione.

Se gli immobili oggetto della locazione sono fondi rustici si applica lo 0,5%.

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, del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in L. n. 133/2008), esenti da Iva, sono ora soggette a registrazione (contratti fino al 31 ottobre 2008, registrazione entro il 30 novembre 2008, successivamente entro 30 giorni dalla stipula).

In caso di affitto di azienda, contenente fabbricati il cui valore normale sia superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda, si applicano le regole della locazione.

Tabella 6: Locazione/leasing di fabbricati abitativi

Locatore	Periodi	Conduttore	Articolo	Iva	Registro	Contratti
Soggetto Iva (diverso da quelli sotto indicati)	Dal 4 luglio 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 residenziale convenzionata entro quattro anni e a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a quattro anni)	Dal 1° gennaio 2007	Qualsiasi		Iva 10%	168	Soggetti a registrazione entro 30 gg. stipula
Società di leasing	Fino al 3 luglio 2006			Iva 10% o 20%	168 (se registrato)	Soggetti a registrazione solo in caso d'uso
	Dal 4 luglio 2006 all'11 agosto 2006		art 10, n. 8)	esente	168 (se registrato)	Soggetti a registrazione solo in caso d'uso
	Dal 12 agosto 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

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella circ. n. 12/2007, "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 circ. 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 artt. 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 imponible 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”.

Indeducibilità del costo del terreno ai fini del reddito d'impresa

Ai fini dell'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% 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, comma 7-*bis*, del D.L. n. 223/2006, conv. L. 4 agosto 2006, n. 248).

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 euro	168 euro	168 euro
2	Terreni non "suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni" (e-sempio, 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%
3	Terreni non agricoli e non edificabili e relative pertinenze		8%	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 non "suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni" (e-sempio terreni agricoli)	/	15% ovvero 8% se a favore di imprenditori agricoli professionali o di associazioni o società cooperative	2%	1%

	Cessione	Iva	Imposta di registro	Ipotecaria	Catastale
3	Piani particolareggiati ⁶ (edilizia residenziale completata entro 5 anni dall'acquisto)	/	1%	3%	1%
4	Piani di recupero di natura pubblica o Privati convenzionati	/	168 euro	168 euro	168 euro

⁶ Si ritiene che tale locuzione, contenuta nell'art. 2, comma 3, lettera c), del D.P.R. n. 633/1972, debba essere oggi reinterpretata anche alla luce della nuova nozione di area fabbricabile stabilita dall'art. 36, comma 2, del D.L. n. 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.

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	/
Coltivatore diretto (comprese società coltivatrici dirette) (regime provvisorio) con le agevolazioni della piccola proprietà contadina	168	168	1%	/	Imposta catastale fissa sui terreni inseriti nei "territori montani". Scadenza 31 dicembre 2009, salvo proroghe. Vedere condizioni richieste
Imprenditore Agricolo Professionale (anche società) iscritti alla gestione previdenziale e assistenziale - agevolazioni P.P.C.	168	168	1%	/	Imposta catastale 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 non iscritto alla gestione previdenziale e assistenziale	8%	2%	1%	230	/
Giovani Agricoltori	6%	2%	1%	230	/
Compendio Unico indivisibile	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 ad euro 103.291,38

⁶ Vedere approfondimento, G. Rebecca, *Piani particolareggiati, aree lottizzate e aree già urbanizzate: agevolazione dell'imposta di registro*, in "il fisco" n. 16/2008, fascicolo n. 1, pag. 2877.

Bene	Beneficiari	Imposte
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 euro	Soggetti a registrazione entro 30 gg. dalla stipula dal 12 agosto 2006 (Soggetti a registrazione solo in caso d'uso sino all'11 agosto 2006)
Aree diverse dalle precedenti (esempio, 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 (esempio terreni agricoli)	/	0,50%	Soggetti a registrazione entro 30 gg. dalla stipula