



**Centro Studi  
FIMAA Torino**

**Tabelle riepilogative delle imposte sui  
trasferimenti immobiliari  
in vigore dal 01 gennaio 2016**



T O R I N O



**F.I.M.A.A.**

**Con la collaborazione dei consulenti fiscali FIMAA Torino  
Dott.sa Annalisa Mosca e Dott. Stefano Spina**

## VENDITA

| FABBRICATI ABITATIVI   | Imposizione IVA  | Registro             | Ipotecaria e Catastale  | Altri tributi (tasse ipotecarie, bolli) |
|--|--|----------------------|---|---|
| PRIMA CASA<br>(escluse categorie catastali A1, A8, A9)   | Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. <b>Fuori campo IVA</b>  | 2%<br>(minimo 1.000) | 50 + 50 euro  | /                                       |
|  | Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni. <b>Esente IVA</b> (in assenza di opzione del cedente)  | 2%<br>(minimo 1.000) | 50 + 50 euro  | /                                       |
|  | Acquisto da impresa costruttrice: i cui lavori sono stati ultimati da meno di 5 anni, oppure, oltre i 5 anni dal termine della costruzione su opzione del cedente.<br><b>Imponibile IVA 4%</b> (valgono le caratteristiche del DM 2.8.1969 e non la categoria catastale) | 200 euro             | 200 + 200 euro  | 320 euro                                |
| NON PRIMA CASA<br>(o categorie catastali A1, A8, A9 o "immobili di lusso" secondo il DM 2.8.1969)                                  | Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. <b>Fuori campo IVA</b>  | 9%<br>(minimo 1.000) | 50 + 50 euro  | /                                       |
|  | Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni<br><b>Esente IVA</b> (in assenza di opzione del cedente)  | 9%<br>(minimo 1.000) | 50 + 50 euro  | /                                       |
|  | Acquisto da impresa costruttrice: i cui lavori sono stati ultimati da meno di 5 anni, oppure, oltre i 5 anni dal termine della costruzione su opzione del cedente.<br><b>Imponibile IVA 10%</b> (o <b>22%</b> se casa di lusso ex DM 2.8.1969)                           | 200 euro             | 200 + 200 euro  | 320 euro                                |
| Immobile compreso in piani di recupero o in piani urbanistici particolareggiati di edilizia residenziale                           | <b>Fuori campo IVA</b>   | 9% (minimo 1.000)    | 50 + 50 euro  | /                                       |
|  | <b>Esente</b> (in assenza di opzione del cedente)  | 9% (minimo 1.000)    | 50 + 50 euro  | /                                       |
|  | <b>Imponibile 10%</b> (se immobili di lusso, <b>22%</b> )  | 200 euro             | 200 + 200 euro  | 320 euro                                |
| Trasferimento di beni culturali, immobili di interesse storico artistico   | <b>Fuori campo IVA</b>   | 9% (minimo 1.000)    | 50 + 50 euro  | /                                       |
|  | <b>Esente</b> (in assenza di opzione del cedente)  | 9% (minimo 1.000)    | 50 + 50 euro  | /                                       |
|  | <b>Imponibile 10%</b> (se immobili di lusso, <b>22%</b> )  | 200 euro             | 200 + 200 euro  | 320 euro                                |
| Acquisto di immobile da parte dello Stato, di enti pubblici, comunità montane, istituzioni riordinate in aziende di servizi, Onlus | <b>Fuori campo IVA</b>   | 9%<br>(minimo 1.000) | 50 + 50 euro<br>(no imposte ipo/catastali per trasferimenti a favore dello Stato) | /                                       |
| Acquisto di immobili situati all'estero  | <b>Fuori campo IVA</b>   | 9% (minimo 1.000)    | 0 + 0 euro<br>(non dovute)  | /                                       |
| Acquisto da procedure giudiziarie <sup>1</sup>   | <b>Fuori campo IVA</b>   | 200 euro             | 200 + 200 euro  | 320 euro                                |

<sup>1</sup> L'agevolazione di cui all'art.16 del DL 18./2016 spetta:

- per gli acquisti effettuati da soggetti che svolgono attività di impresa, a condizione che siano rivenduti entro due anni dall'acquisto
- per gli acquisti effettuati da privati con le agevolazioni prima casa

| FABBRICATI STRUMENTALI   | Imposizione IVA                                     | Registro               | Ipotecaria e Catastale                      | Altri tributi (tasse ipotecarie e bolli) |
|--|---|------------------------|---|--|
| TUTTI  | Fuori campo IVA                                     | 9% (minimo 1.000 euro) | 50 + 50 euro                                | /  |
|  | Esente (in assenza di opzione del cedente)          | 200 euro               | 3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro) | /  |
|  | Imponibile 22% ( o 10% in caso di ristrutturazione) | 200 euro               | 3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro) | 320 euro                                 |
| Trasferimento di beni culturali, immobili di interesse storico artistico                           | Fuori campo IVA                                     | 9% (minimo 1.000 euro) | 50 + 50 euro                                | /  |
|  | Esente (in assenza di opzione del cedente)          | 200 euro               | 3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro) | /  |
|  | Imponibile 22% ( o 10% in caso di ristrutturazione) | 200 euro               | 200 + 200 euro                              | 320 euro                                 |
| Immobile compreso in piani di recupero o di aree inserite in piani per gli insediamenti produttivi | Fuori campo IVA                                     | 9% (minimo 1.000 euro) | 50 + 50 euro                                | /  |
|  | Esente (in assenza di opzione del cedente)          | 200 euro               | 200 + 200 euro                              | /  |
|  | Imponibile 22% ( o 10% in caso di ristrutturazione) | 200 euro               | 200 + 200 euro                              | 320 euro                                 |
| Acquisto da procedure giudiziarie <sup>2</sup>   | Fuori campo IVA                                     | 200 euro               | 200 + 200 euro                              | 320 euro                                 |

<sup>2</sup> L'agevolazione di cui all'art.16 del DL 18/2016 spetta per gli acquisti effettuati da soggetti che svolgono attività di impresa, a condizione che siano rivenduti entro due anni dall'acquisto.

| TERRENI  | Imposizione IVA | Registro                | Ipotecaria e Catastale          | Altri tributi (tasse ipotecarie e bolli) |
|--|-----------------|-------------------------|---------------------------------|--|
| Acquisto di terreno edificabile  | Fuori campo IVA | 9% (minimo 1.000 euro)  | 50 + 50 euro                    | /  |
|  | Imponibile 22%  | 200 euro                | 200 + 200 euro                  | 320 euro                                 |
| Acquisto di terreno agricolo da parte di soggetti NON coltivatori diretti o imprenditori agricoli  | Fuori campo IVA | 15% (minimo 1.000 euro) | 50 + 50 euro                    | /  |
| Acquisto di terreno agricolo da parte di coltivatori diretti, imprenditori agricoli, società di coltivazione diretta CON AGEVOLAZIONI piccola proprietà contadina                  | Fuori campo IVA | 200 euro                | 200 euro + 1% (minimo 200 euro) | 90 euro                                  |
| Acquisto di terreno agricolo da parte di coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti nella relativa gestione previdenziale SENZA AGEVOLAZIONI piccola proprietà contadina | Fuori campo IVA | 9% (minimo 1.000 euro)  | 50 + 50 euro                    | /  |
| Acquisto terreni agricoli riferiti al "compendio unico"  | Fuori campo IVA | 9% (minimo 1.000 euro)  | 50 + 50 euro                    | /  |
| Acquisto fondi rustici nei territori montani   | Fuori campo IVA | 9% (minimo 1.000 euro)  | 50 + 50 euro                    | /  |

| PERMUTA  | Imposizione IVA   | Registro  | Ipotecaria e Catastale  | Altri tributi<br>(tasse ipotecarie e bolli) |
|--|---|---|---|---|
| <b>Permuta Registro/Registro</b><br>(Entrambi i trasferimenti soggetti a Imposta di Registro)                  | <b>Fuori campo IVA</b>  | (si versa l'imposta propria del bene che sconta l'imposta maggiore)   | <b>50 + 50 euro</b>   | /   |
| <b>Permuta Iva/Iva</b><br>(Entrambi i trasferimenti soggetti a IVA)  | <b>Ogni trasferimento sconta la propria IVA 22% o 10%</b>   | <b>200 euro</b>   | <b>200 euro + 200 euro</b><br>(per ogni trasferimento)<br>Se l'immobile è strumentale<br><b>3%</b> (minimo 200 euro)<br><b>+ 1%</b> (minimo 200 euro)   | <b>320 euro</b>                             |
| <b>Permuta Iva/Registro</b><br><br>(Uno dei trasferimenti soggetto a Imposta di Registro e uno soggetto a IVA) | → Il trasferimento soggetto IVA sconta la propria aliquota (22% o 10%)<br><br>→ Il trasferimento soggetto a imposta di Registro è fuori campo IVA | → <b>200 euro</b> per il trasferimento o IVA<br><br>→ <b>imposta propria del trasferimento soggetto a Imposta di Registro</b> | → <b>200 euro</b> (o <b>3%</b> se bene strumentale) <b>+ 50 euro</b> per il trasferimento IVA<br><br>→ <b>200 euro</b> (o <b>1%</b> se bene strumentale) <b>+ 50 euro</b> per il trasferimento soggetto a Imposta di Registro | <b>320 euro</b>                             |

| CONFERIMENTO IN SOCIETA' CESSIONE DI AZIENDE  | Imposizione IVA                                     | Registro  | Ipotecaria e Catastale                      | Altri tributi (tasse ipotecarie e bolli) |
|---|---|---|---|--|
| Conferimento di fabbricato strumentale da parte di privato  | Fuori campo IVA                                     | 4% (minimo 200 euro)  | 2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro) | 320 euro                                 |
| Conferimento di fabbricato strumentale da parte di impresa  | Esente (in assenza di opzione del cedente)          | 200 euro  | 3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro) | 320 euro                                 |
|   | Imponibile 22% ( o 10% in caso di ristrutturazione) | 200 euro  | 3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro) | 320 euro                                 |
| Conferimento di fabbricato NON strumentale  | Fuori campo IVA                                     | 9% (minimo 1.000 euro)  | 50 + 50 euro                                | 156 euro                                 |
| Conferimento di immobili italiani in società dell'Unione Europea  | Fuori campo IVA                                     | 200 euro  | 2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro) | 320 euro                                 |
| Conferimento di azienda con fabbricati abitativi  | Fuori campo IVA                                     | 200 euro  | 200 + 200 euro                              | /  |
| Conferimento di azienda con fabbricati strumentali  | Fuori campo IVA                                     | 200 euro  | 2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro) | /  |
| Cessione di azienda con fabbricati abitativi  | Fuori campo IVA                                     | 0,50% sui crediti<br>3% su mobili e avviamento<br>9% sugli immobili                     | 200 + 200 euro                              | /  |
| Cessione di azienda con fabbricati strumentali  | Fuori campo IVA                                     | 0,50% sui crediti<br>3% su mobili e avviamento<br>9% sugli immobili al netto dei debiti | 2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro) | /  |
| Acquisto di immobile abitativo da parte di società di trading che si impegna a rivendere entro i successivi 3 | Fuori campo IVA                                     | 9% (minimo 1.000 euro)  | 50 + 50 euro                                | /  |

## LOCAZIONE

| Tipologia  |  | Imposizione IVA                                      | Registro  |
|--|--|--|---|
| Fabbricato ABITATIVO   | Locato dall'impresa che lo ha costruito o ristrutturato <sup>3</sup>   | Imponibile IVA per opzione <sup>4</sup> (10 %)       | <b>Euro 67</b>  |
|  |  | <b>Esente IVA</b> in assenza di opzione              | <b>2%</b> (minimo 67 euro)                            |
|  | Locato da soggetto IVA diverso dall'impresa che lo ha costruito o ristrutturato  | <b>Esente IVA</b>                                    | <b>2%</b> (minimo 67 euro)                            |
|  | Alloggio sociale ex DM 22.4.2008   | Imponibile IVA per Opzione <sup>4</sup> (10 %)       | <b>Euro 67</b>  |
|  |  | <b>Esente IVA</b> in assenza di opzione              | <b>2%</b> (minimo 67 euro)                            |
|  | Locato da soggetto non IVA (es. privato)   | Imponibile IVA per opzione (10 %)                    | <b>2%</b> (minimo 67 euro)                            |
|  | Fabbricato situato all'estero indipendentemente dal proprietario   | <b>Esente IVA</b> in assenza di opzione              | <b>Euro 67</b>  |
| Locato dall'impresa nell'ambito di una attività turistica ai sensi della legge regionale (Affittacamere – appartamenti ed alloggi per vacanze) | <b>Fuori campo IVA</b>   | Non soggetto a registrazione                         |   |
| Fabbricato STRUMENTALE   | Locato da soggetto IVA   | Imponibile IVA per opzione (22%)                     | <b>1%</b> (minimo 67 euro)                            |
|  |  | <b>Esente IVA</b> in assenza di opzione              | <b>1%</b> (minimo 67 euro)                            |
|  | Locato da soggetto non IVA   | <b>Fuori campo IVA</b>                               | <b>2%</b> (minimo 67 euro)                            |
|  | Fabbricato situato all'estero indipendentemente dal proprietario   | <b>Fuori campo IVA</b> per assenza di territorialità | <b>Euro 67</b>  |
|  | Locato dall'impresa nell'ambito di una attività turistica ai sensi della legge regionale (Affittacamere – appartamenti ed alloggi per vacanze) | Imponibile IVA 10 %                                  | Non soggetto a registrazione                          |
| Terreno ed azienda agricola  | Qualunque proprietario   | <b>Fuori campo IVA</b>                               | <b>2% - 0,5%</b> per i fondi rustici (minimo 67 euro) |
| Area non edificabile destinata a parcheggio  | Locato da soggetto IVA   | Imponibile IVA (22%)                                 | <b>Euro 67</b>  |
|  | Locato da soggetto non IVA (es. privato)   | Fuori campo IVA                                      | <b>2%</b> (minimo 67 euro)                            |
| Area non edificabile diversa dalle precedenti  | Qualunque proprietario   | Fuori campo IVA                                      | <b>2 %</b> (minimo 67 euro)                           |
| Area edificabile   | Locato da soggetto IVA   | Imponibile IVA (22%)                                 | <b>Euro 67</b>  |
|  | Locato da soggetto non IVA (es. privato)   | Fuori campo IVA                                      | <b>2%</b> (minimo 67 euro)                            |

<sup>3</sup> In caso di immobile ristrutturato l'intervento deve ricadere nelle lettere c), d) ed f) dell'art.3 del DPR 6.6.2001 n.380

<sup>4</sup> L'opzione deve essere espressa nel contratto di locazione

**Tabella riepilogativa delle imposte sui trasferimenti  
immobiliari  
in vigore dal 01 gennaio 2016**

