

AMIPRO

Legal, Tax & Corporate Advisors and Real Estate & Property Developer

PROSPETTO RIEPILOGATIVO, DELLE PIU' FREQUENTI CASISTICHE CHE SI POSSONO VERIFICARE PER UN CITTADINO STRANIERO, PER LE IMPOSTE INDIRETTE SUGLI ATTI DI ACQUISTO E ASSIMILATI IN ITALIA DI IMMOBILI, AZIENDE E QUOTE SOCIETARIE

		IVA	IMPOSTA REGISTRO	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA CATASTALE	IMPOSTA BOLLO	TASSA IPOTECARIA	VOLTURA CATASTALE
A-FABBRICATI CIVILE ABITAZIONE non di lusso (seconda casa) e/o sue pertinenze								
	A1- ACQUISTO DA SOGGETTO PRIVATO	ESENTE	9% (con il minimo di € 1.000,00)	€ 50,00	€ 50,00	ESENTE	ESENTE	ESENTE
	A2- ACQUISTO DA IMPRESA COSTRUTTRICE:							
	DA IMPRESA COSTRUTTRICE * (entro 5 anni dall'ultimazione)	10% (se fabbricato di lusso aliquota del 22%)	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	DA IMPRESA COSTRUTTRICE * (dopo 5 anni dall'ultimazione, se vi è opzione, da parte del venditore, in atto per l'applicazione dell'IVA)	10% (se fabbricato di lusso, aliquota del 22% (7))	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 35,00

AMIPRO Network - Sedi di Empoli e Firenze – Italia

Avv. Martina Bartoli - C.F. BRTMTN80S60D403X, P.Iva n.05698220489 - Via Giuseppe Campani n.18 - 50127 Firenze (FI)

Dott. Marco Orsi - C.F. RSO MRC 66S11 D403I, P.Iva n.04857920484 - Via Emilio Bardini n.1 - 50053 Empoli (FI)

Rag. Stefania Lorenzini - C.F. LRN SFN 61A43 F704O, P.Iva n.02210320483 - Piazza Don Giovanni Minzoni n.28 - 50053 Empoli (FI)

AMIPRO

Legal, Tax & Corporate Advisors and Real Estate & Property Developer

	DA IMPRESA COSTRUTTRICE * (dopo 5 anni dall'ultimazione, senza esercizio opzione, da parte del venditore, in atto per l'applicazione dell'IVA) (5)	Esente (se fabbricato abitativo o comunque non strumentale e per natura (3) e/o sue pertinenze)	9% (con il minimo di 1.000,00 euro)	€ 50,00	€ 50,00	Esente	Esente	Esente
	A3- ACQUISTO DA IMPRESA NON COSTRUTTRICE:							
	Fabbricato abitativo e comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, * (5)	Esente	9% (con il minimo di € 1.000,00)	€ 50,00	€ 50,00	Esente	Esente	Esente
	Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, senza esercizio di opzione IVA * (5) (6)	Esente	€ 200,00	3% (con il minimo di € 200,00)	1% (con il minimo di 200,00)	€ 230,00	€ 35,00	€ 35,00
	Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, se vi è opzione in atto per l'applicabilità dell'IVA * (8)	2% (con Reverse Charge se l'acquirent e è soggetto passivo IVA)	€ 200,00	3% (con un minimo di € 200,00)	1% (con un minimo di € 200,00)	€ 230,00	€ 35,00	€ 35,00

AMIPRO Network - Sedi di Empoli e Firenze – Italia

Avv. Martina Bartoli - C.F. BRTMTN80S60D403X, P.Iva n.05698220489 - Via Giuseppe Campani n.18 - 50127 Firenze (FI)

Dott. Marco Orsi - C.F. RSO MRC 66S11 D403I, P.Iva n.04857920484 - Via Emilio Bardini n.1 - 50053 Empoli (FI)

Rag. Stefania Lorenzini - C.F. LRN SFN 61A43 F704O, P.Iva n.02210320483 - Piazza Don Giovanni Minzoni n.28 - 50053 Empoli (FI)

AMIPRO

Legal, Tax & Corporate Advisors and Real Estate & Property Developer

B- ALTRI FABBRICATI (NON ABITATIVI)								
	ACQUISTO IMPRESA COSTRUTTRICE							
	Fabbricati Rurali ad uso abitativo DA IMPRESA DI COSTRUZIONE * (entro 5 anni dall'ultimazione, o anche dopo 5 anni se vi è opzione IVA)	4%	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 35,00
	Fabbricati non abitativi e non strumentali per natura (3), e/o sue spettanze, DA IMPRESA COSTRUTTRICE * , entro 5 anni dall'ultimazione	10% se fabbricato Tupini (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 22% negli altri casi	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 35,00
	Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, DA IMPRESA COSTRUTTRICE * (entro 5 anni dall'ultimazione)	10% se fabbricato Tupini (1), o se cessione successiva a intervento	€ 200,00	3% (con il minimo di € 200,00)	1% (con il minimo di 200,00)	€ 230,00	€ 35,00	€ 35,00

AMIPRO Network - Sedi di Empoli e Firenze – Italia

Avv. Martina Bartoli - C.F. BRTMTN80S60D403X, P.Iva n.05698220489 - Via Giuseppe Campani n.18 - 50127 Firenze (FI)

Dott. Marco Orsi - C.F. RSO MRC 66S11 D403I, P.Iva n.04857920484 - Via Emilio Bardini n.1 - 50053 Empoli (FI)

Rag. Stefania Lorenzini - C.F. LRN SFN 61A43 F704O, P.Iva n.02210320483 - Piazza Don Giovanni Minzoni n.28 - 50053 Empoli (FI)

AMIPRO

Legal, Tax & Corporate Advisors and Real Estate & Property Developer

		di recupero; 22% negli altri casi						
	Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, DA IMPRESA COSTRUTTRICE * (dopo i 5 anni, se vi è opzione da parte del venditore in atto per l'applicazione dell'IVA)	10% se fabbricato Tupini (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 22% negli altri casi. Inoltre è applicato il REVERSE CHARGE se l'acquirent e è soggetto passivo IVA	€ 200,00	3% (con il minimo di € 200,00)	1% (con il minimo di 200,00)	€ 230,00	€ 35,00	€ 35,00
	Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, DA IMPRESA COSTRUTTRICE * (dopo 5 anni dall'ultimazione, in assenza di opzione in atto per l'applicazione dell'IVA (5)	Esente	€ 200,00	3% (con il minimo di € 200,00)	1% (con il minimo di 200,00)	€ 230,00	€ 35,00	€ 35,00

AMIPRO Network - Sedi di Empoli e Firenze – Italia

Avv. Martina Bartoli - C.F. BRTMTN80S60D403X, P.Iva n.05698220489 - Via Giuseppe Campani n.18 - 50127 Firenze (FI)

Dott. Marco Orsi - C.F. RSO MRC 66S11 D403I, P.Iva n.04857920484 - Via Emilio Bardini n.1 - 50053 Empoli (FI)

Rag. Stefania Lorenzini - C.F. LRN SFN 61A43 F704O, P.Iva n.02210320483 - Piazza Don Giovanni Minzoni n.28 - 50053 Empoli (FI)

AMIPRO

Legal, Tax & Corporate Advisors and Real Estate & Property Developer

C- TERRENI								
	C1- ACQUISTO DA SOGGETTO PRIVATO							
	Terreni non agricoli e relative pertinenze	-	9% (con il minimo di € 1.000,00)	€ 50,00	€ 50,00	Esente	Esente	Esente
	Terreni agricoli e relative pertinenze venduti a coltivatore diretto imprenditore agricolo professionale (senza agevolazioni piccola proprietà contadina)	-	9% (con il minimo di € 1.000,00)	€ 50,00	€ 50,00	Esente	Esente	Esente
	Terreni agricoli e relative pertinenze venduti a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale	-	12% (con il minio di € 1.000,00)	€ 50,00	€ 50,00	Esente	Esente	Esente
	Terreni agricoli e relative pertinenze con agevolazioni per la piccola proprietà contadina	-	€ 200,00	€ 200,00	1% (con il minimo di € 200,00)	Esente (anche per le copie)	€ 35,00	€ 35,00
	C2- ACQUISTO DA IMPRESA							
	Terreni edificabili (2) e relative pertinenze	22%	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 35,00

AMIPRO Network - Sedi di Empoli e Firenze – Italia

Avv. Martina Bartoli - C.F. BRTMTN80S60D403X, P.Iva n.05698220489 - Via Giuseppe Campani n.18 - 50127 Firenze (FI)

Dott. Marco Orsi - C.F. RSO MRC 66S11 D403I, P.Iva n.04857920484 - Via Emilio Bardini n.1 - 50053 Empoli (FI)

Rag. Stefania Lorenzini - C.F. LRN SFN 61A43 F704O, P.Iva n.02210320483 - Piazza Don Giovanni Minzoni n.28 - 50053 Empoli (FI)

AMIPRO

Legal, Tax & Corporate Advisors and Real Estate & Property Developer

	Terreni non agricoli e non edificabili e relative pertinenze	-	9% (con il minimo di € 1.000,00)	€ 50,00	€ 50,00	Esente	Esente	Esente
	Terreni agricoli e relative pertinenze venduti a coltivatore diretto imprenditore agricolo professionale (senza agevolazioni piccola proprietà contadina)	-	9% (con il minimo di € 1.000,00)	€ 50,00	€ 50,00	Esente	Esente	Esente
	Terreni agricoli e relative pertinenze venduti a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale	-	12% (con il minio di € 1.000,00)	€ 50,00	€ 50,00	Esente	Esente	Esente
	Terreni agricoli e relative pertinenze con agevolazioni per la piccola proprietà contadina	-	€ 200,00	€ 200,00	1% (con il minimo di € 200,00)	Esente (anche per le copie)	€ 35,00	€ 35,00
D- ALTRI ATTI IMMOBILIARI								
	Acquisto di azienda comprensiva di fabbricati e terreni	-	1) 9% sul valore degli immobili, 2) 0,50% sul valore dei crediti, 3) 3% sul valore degli altri beni e	€ 50,00	€ 50,00	€ 45,00 (9)	Esente	Esente

AMIPRO Network - Sedi di Empoli e Firenze – Italia

Avv. Martina Bartoli - C.F. BRTMTN80S60D403X, P.Iva n.05698220489 - Via Giuseppe Campani n.18 - 50127 Firenze (FI)

Dott. Marco Orsi - C.F. RSO MRC 66S11 D403I, P.Iva n.04857920484 - Via Emilio Bardini n.1 - 50053 Empoli (FI)

Rag. Stefania Lorenzini - C.F. LRN SFN 61A43 F704O, P.Iva n.02210320483 - Piazza Don Giovanni Minzoni n.28 - 50053 Empoli (FI)

AMIPRO

Legal, Tax & Corporate Advisors and Real Estate & Property Developer

			diritti, (con il minimo complessivo di € 1.000,00)					
	Acquisto di azienda senza immobili	-	1) 0,50% sul valore dei crediti, 2) 3% sul valore degli altri beni e diritti, (con il minimo complessivo di € 200,00)	-	-	€ 45,00	-	-
	Conferimento in società di terreni o fabbricati	-	9%, oppure 12% se terreni agricoli (con il minimo di € 1.000,00)	€ 50,00	€ 50,00	€ 156,00 (9)	Esente	Esente
	Conferimento in società di fabbricati strumentali per natura da parte di soggetto privato	-	4% (con il minimo di € 200,00)	2%	1%	€ 300,00	€ 35,00	€ 35,00
	Conferimento in società di azienda comprensiva di immobili	-	€ 200,00 (10)	€ 200,00	€ 200,00	€ 300,00	€ 35,00	€ 35,00
	Contratto preliminare di compravendita di immobili,	-	€ 200,00 (più eventualmente lo 0,50% sulla	€ 200,00	-	€ 155,00	€ 35,00	-

AMIPRO Network - Sedi di Empoli e Firenze – Italia

Avv. Martina Bartoli - C.F. BRTMTN80S60D403X, P.Iva n.05698220489 - Via Giuseppe Campani n.18 - 50127 Firenze (FI)

Dott. Marco Orsi - C.F. RSO MRC 66S11 D403I, P.Iva n.04857920484 - Via Emilio Bardini n.1 - 50053 Empoli (FI)

Rag. Stefania Lorenzini - C.F. LRN SFN 61A43 F704O, P.Iva n.02210320483 - Piazza Don Giovanni Minzoni n.28 - 50053 Empoli (FI)

AMIPRO

Legal, Tax & Corporate Advisors and Real Estate & Property Developer

	da trasciversi		caparra e il 3% sugli acconti)					
E- QUOTE SOCIETARIE								
	DA SOGGETTO PRIVATO O ALTRA SOCIETA'	-	€ 200,00			1) € 156,00 se si tratta di società di persone, 2) € 15,00+65,00= 80,00 se si tratta di società di capitali. Per 1) e 2) da aggiungere € 90,00 per diritti segreteria CCIAA		

NOTE:

• Per **impresa costruttrice** si intende quella che ha costruito il fabbricato - anche mediante imprese appaltatrici - o ha eseguito sul fabbricato - anche a mezzo di imprese appaltatrici - interventi di recupero (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). La tipologia di intervento edilizio può essere ricavata mediante esame del permesso di costruire o concessione edilizia.

(x) Un **fabbricato** ha i requisiti di cui alla **legge "Tupini"** quando:

- ha più del cinquanta per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati ad abitazioni;
- ha meno del venticinque per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati a negozi.

AMIPRO Network - Sedi di Empoli e Firenze – Italia

Avv. Martina Bartoli - C.F. BRTMTN80S60D403X, P.Iva n.05698220489 - Via Giuseppe Campani n.18 - 50127 Firenze (FI)

Dott. Marco Orsi - C.F. RSO MRC 66S11 D403I, P.Iva n.04857920484 - Via Emilio Bardini n.1 - 50053 Empoli (FI)

Rag. Stefania Lorenzini - C.F. LRN SFN 61A43 F704O, P.Iva n.02210320483 - Piazza Don Giovanni Minzoni n.28 - 50053 Empoli (FI)

(2) Un **terreno** si considera **edificabile**, ai fini fiscali, quando la destinazione edificatoria sia prevista dal piano regolatore generale (anche se manca lo strumento urbanistico attuativo). Nel caso di adozione di un nuovo piano regolatore, nel conflitto tra le prescrizioni del piano previgente e di quello adottato dal Comune (ma non ancora approvato dalla Regione), prevale il piano adottato.

(3) Per **fabbricato "strumentale per natura"** si intende il fabbricato che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categorie catastali B, C, D, E ed A/10).

(4) Secondo la Circ. Min. Finanze 11 luglio 1996 n. 182, può considerarsi **"impresa che ha per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di fabbricati"** solo quella che, oltre che per espressa previsione contenuta negli atti societari, svolge effettivamente, in modo esclusivo o prevalente, operazioni di vendita di fabbricati precedentemente acquistati o costruiti".

(5) Nel caso di acconti sul prezzo pagati e/o fatturati anteriormente al 4 luglio 2006, l'importo corrispondente rimane soggetto ad imposta sul valore aggiunto; conseguentemente, l'imposta proporzionale di registro trova applicazione unicamente in relazione al residuo prezzo.

(6) Nel caso di acconti sul prezzo pagati e/o fatturati anteriormente al 26 luglio 2012, l'importo corrispondente rimane soggetto ad imposta sul valore aggiunto nei casi in cui detta imposta trovava applicazione secondo la disciplina anteriore; conseguentemente, l'imposta proporzionale di registro trova applicazione unicamente in relazione al residuo prezzo.

(7) Anche in questa ipotesi è teoricamente applicabile **il regime del reverse charge**, se l'acquirente è soggetto passivo Iva. Si tratta peraltro di fattispecie di difficile realizzazione, in quanto si presuppone che un soggetto persona fisica (che agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione) acquisti un immobile avente destinazione abitativa (non, ovviamente, da destinare ad abitazione principale, ma in presenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'acquisto della "prima casa").

(8) In questo caso si presuppone che sia sempre possibile – per l'impresa non costruttrice – optare per l'applicazione dell'Iva sia prima che successivamente al decorso dei cinque anni dall'ultimazione del fabbricato o dell'intervento di recupero; a differenza della disciplina dettata per le imprese costruttrici, per le quali l'opzione è necessaria solo decorso il suddetto termine quinquennale.

(9) Tenendo conto dell'esenzione da imposta di bollo per gli atti immobiliari, prevista dall'art. 10 del d. lgs. n. 23/2011, si è ritenuta applicabile unicamente l'imposta di bollo di euro 45, o di euro 156 (art. 1-bis.1, nn. 1 e 4, della tariffa allegata al d.p.r. n. 642/1972). Contrasterebbe, infatti, con la previsione di esenzione di cui sopra l'applicazione dell'imposta di bollo di euro 300, prevista dall'art. 1-bis, n. 2, della tariffa suddetta.

(10) L'imposta di registro è dovuta in misura fissa anche se l'azienda conferita comprende beni immobili: Circ. Agenzia entrate 29 maggio 2013, n. 18/E, § 6.33.

(11) A norma dell'art. 10, comma 3, del d. lgs. n. 23/2011, "gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta". In deroga a quanto disposto dall'art. 10 del d. lgs. n. 347/1990, quindi, soggetto ad imposta catastale è "l'atto" e non "ciascuna volta": con la conseguenza che anche alla permuta si applica un'unica imposta catastale nella misura di euro 50.

DISCLAIMER

AMIPRO Network - Sedi di Empoli e Firenze – Italia

Avv. Martina Bartoli - C.F. BRTMTN80S60D403X, P.Iva n.05698220489 - Via Giuseppe Campani n.18 - 50127 Firenze (FI)

Dott. Marco Orsi - C.F. RSO MRC 66S11 D403I, P.Iva n.04857920484 - Via Emilio Bardini n.1 - 50053 Empoli (FI)

Rag. Stefania Lorenzini - C.F. LRN SFN 61A43 F704O, P.Iva n.02210320483 - Piazza Don Giovanni Minzoni n.28 - 50053 Empoli (FI)

AMIPRO

Legal, Tax & Corporate Advisors and Real Estate & Property Developer

Avendo questa scheda carattere meramente introduttivo ed informativo, si esclude ogni tipo di responsabilità per fatti o atti che possano derivare dalle informazioni contenute nel presente testo. Le informazioni fornite non costituiscono un parere legale e/o fiscale.

Non se ne garantisce pertanto l'eshaustività ed esse non sostituiscono un parere di un professionista iscritto alla giurisdizione competente ed informato in merito alle diverse normative locali di riferimento.

Noi ci siamo adoperati a fornire le informazioni il più aggiornate possibile, ma in considerazione della rapidità con cui variano, o ne vengono introdotte nuove, le normative di riferimento, si raccomanda il cliente di accertarsi della normativa vigente al momento del reale interessamento.

AMIPRO Network - Sedi di Empoli e Firenze – Italia

Avv. Martina Bartoli - C.F. BRTMTN80S60D403X, P.Iva n.05698220489 - Via Giuseppe Campani n.18 - 50127 Firenze (FI)

Dott. Marco Orsi - C.F. RSO MRC 66S11 D403I, P.Iva n.04857920484 - Via Emilio Bardini n.1 - 50053 Empoli (FI)

Rag. Stefania Lorenzini - C.F. LRN SFN 61A43 F704O, P.Iva n.02210320483 - Piazza Don Giovanni Minzoni n.28 - 50053 Empoli (FI)