

ABITAZIONI

Sono i fabbricati inclusi nelle categorie catastali da A1 ad A9, esclusa la categoria A10 (uffici e studi privati)

CESSIONI (artt.10, c. 1, n. 8-bis - Tab. A, parte II, n. 21 e parte III, nn. 127-undecies e 127-quinquiesdecies del D.P.R. 633/1972)

Tipologia di immobile	Cedente ⁽²⁾	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Abitazione non di lusso ceduta come prima casa ⁽¹⁾	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	4%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	4% su opzione*			
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	esente			
Abitazione non di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	10% su opzione*			
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	esente			
Alloggi sociali ⁽³⁾	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	4%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice dopo 5 anni dalla fine dei lavori	4% su opzione*			
	➤ altre imprese non costruttrici/ristrutturatrici	4% su opzione*			
Abitazione di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	22%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	22% su opzione*			
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	esente			
Box, cantina, soffitta pertinenziali alla prima casa non di lusso - una per ciascuna categoria catastale ⁽⁴⁾	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	4%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	4% su opzione*			
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	esente			
Box, cantina, soffitta pertinenziale ad un alloggio sociale	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	4%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice dopo i 5 anni dalla fine dei lavori	4% su opzione*			
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	esente			
Ulteriori box, cantine, soffitte pertinenziali alla prima casa non di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	10% su opzione*			
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	esente			

Box, cantina, soffitta pertinenziali ad abitazione non di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	10% su opzione*			
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	esente			
Box, cantina, soffitta pertinenziali ad abitazione di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dalla fine dei lavori	22%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 5 anni dalla fine dei lavori	22% su opzione*			
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	esente			

*In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione è esente.

- (1) Come "prima casa" si intendono le abitazioni per le quali l'acquirente risulti in possesso dei requisiti previsti dalla nota II-bis dell'art.1, della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986. Cfr. al riguardo, la precedente nota 7 a pag. 4.
- (2) Per **impresa costruttrice** si intende:
 - l'impresa che realizza direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri;
 - l'impresa che si avvale di imprese terze per l'esecuzione dei lavori.

Per **impresa ristrutturatrice** si intende sia quella che ha eseguito lavori di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia od urbanistica ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), d), ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - "Testo Unico dell'edilizia", sia quella che affida a terzi tali lavori, mediante contratti di appalto (cfr. la R.M. 27/E/2006).
- (3) Per tali ipotesi, tenuto conto che gli "alloggi sociali" costituiscono per l'acquirente, in genere, abitazione principale (non di lusso), l'aliquota IVA applicabile è pari al 4%. Resta fermo che, qualora tali unità residenziali non costituiscano "prima casa", l'aliquota IVA applicabile è pari al 10%.
- (4) In base alla nota II-bis dell'art.1, della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" sono estese all'acquisto, anche se con atto separato, delle unità immobiliari pertinenziali classificate nelle categorie catastali C2 (cantina), C6 (box) e C7 (soffitta), limitatamente ad una per ciascuna categoria.

LOCAZIONI (art. 10, comma 1, n. 8 e tab. A, parte III, n. 127-duodevices del D.P.R. 633/1972)

Locatore	IVA	Registro
impresa costruttrice/ristrutturatrice ⁽²⁾	10% su opzione	67 euro
qualsiasi impresa che ha locato alloggi sociali		
In ogni altro caso	esente	2%

FABBRICATI STRUMENTALI

Sono i fabbricati censiti in catasto nella categoria A10 (uffici e studi privati) o nei gruppi catastali B, C, D, E⁽⁶⁾.

CESSIONI (art. 10, comma 1, n. 8-ter e 17, comma 6, lett. a-bis) e Tab. A, parte III, nn. 127-undecies e 127-quinquiesdecies del D.P.R. 633/1972)

Cedente	Regime IVA	Reverse ⁽⁷⁾	Registro	Ipotecaria	Catastale
impresa costruttrice/ristrutturatrice che cede l'immobile strumentale entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero	<u>IVA OBBLIGATORIA</u> - 22% - 10% per: - porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; - fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	NO	168 euro	3%	1%
impresa costruttrice/ristrutturatrice che cede l'immobile strumentale oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero <u>OPPURE</u> impresa non costruttrice/ristrutturatrice	<u>IVA SU OPZIONE</u> - 22% - 10% per: - porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; - fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	SI	168 euro	3%	1%

(6) La C.M. n. 27/E/2008 ha chiarito che la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo.

(7) Se acquirente è un soggetto IVA (esercente attività d'impresa, arte o professione), l'opzione per l'imponibilità comporta l'applicazione del *reverse charge*.

LOCAZIONI (art. 10, comma 1, n. 8 del D.P.R. 633/1972)

Locatore	Opzione	Regime IVA	Registro
qualsiasi impresa	SI	22%	1%
	NO	esente	1%