

I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI – LE IMPOSTE INDIRETTE

Esercizio n. 1:

Un'impresa (soggetto passivo Iva) cede un capannone entro 5 anni dalla sua costruzione ad un prezzo pari a € 1.000.000,00.

- a) Quali imposte sconta la transazione?
- b) E se la medesima cessione avviene oltre i 5 anni?

SOLUZIONE:

- a) La cessione è obbligatoriamente imponibile IVA:

	FINO AL 31/12/2013	DAL 01/01/2014
IVA	22%	22%
IMPOSTA DI REGISTRO	168	200
IPOTECARIE	30.000,00 (3%*1.000.000,00)	30.000,00 (3%*1.000.000,00)
CATASTALI	10.000,00 (1%*1.000.000,00)	10.000,00 (1%*1.000.000,00)
TOTALE	IVA + 40.168,00	IVA + 40.200,00

- b) La cessione è esente a meno che il cedente non opti per l'applicazione dell'Iva (in tal caso si applicherà il meccanismo del reverse charge):

	FINO AL 31/12/2013	DAL 01/01/2014
IVA	Esente	Esente
IMPOSTA DI REGISTRO	168	200
IPOTECARIE	30.000,00 (3%*1.000.000,00)	30.000,00 (3%*1.000.000,00)
CATASTALI	10.000,00 (1%*1.000.000,00)	10.000,00 (1%*1.000.000,00)
TOTALE	40.168,00	40.200,00

Esercizio n. 2:

Un privato deve acquistare un'abitazione avente tutti i requisiti per essere considerata "prima casa". Il valore dell'abitazione è pari a € 200.000,00.

Quali imposte dovrà pagare nel caso in cui:

- a) Il venditore sia un privato;
- b) Il venditore sia l'impresa di costruzione/ristrutturazione;
- c) Il venditore sia un qualunque soggetto passivo Iva.

SOLUZIONE:

- a) La cessione è fuori campo IVA:

	FINO AL 31/12/2013*	DAL 01/01/2014
IVA	Esclusa	Esclusa
IMPOSTA DI REGISTRO	6.000,00 (3%*200.000,00)	4.000,00 (2%*200.000,00)
IPOTECARIE	168	50
CATASTALI	168	50
TOTALE	6.336,00	4.100,00

- *Oltre ad imposte di bollo, vulture catastali e trascrizioni nei registri immobiliari.

b) La cessione è obbligatoriamente soggetta ad iva se avviene entro 5 anni dalla fine lavori (iva al 4% + registro € 200,00 + ipotecaria € 200,00 + catastale € 200,00); se avviene oltre i 5 anni, iva su opzione altrimenti esente (2% registro + € 50 ipotecarie + € 50 catastali; anziché 3% + 168 + 168).

c) La cessione è sempre esente, senza possibilità di opzione per l'iva:

	FINO AL 31/12/2013	DAL 01/01/2014
IVA	Esente	Esente
IMPOSTA DI REGISTRO	6.000,00 (3%*200.000,00)	4.000,00 (2%*200.000,00)
IPOTECARIE	168	50
CATASTALI	168	50
TOTALE	6.336,00	4.100,00

Esercizio n. 3:

Un privato vuole acquistare una abitazione, non avente i requisiti "prima casa", il cui prezzo è pari a € 100.000,00. Quali imposte saranno applicabili nel caso di cessione da privato?

SOLUZIONE:

	FINO AL 31/12/2013*	DAL 01/01/2014
IVA	Esclusa	Esclusa
IMPOSTA DI REGISTRO	7.000,00 (7%*100.000,00)	9.000,00 (9%*100.000,00)
IPOTECARIE	2.000,00 (2%*100.000,00)	50
CATASTALI	1.000,00 (1%*100.000,00)	50
TOTALE	10.000,00	9.100,00

- *Oltre ad imposte di bollo, vulture catastali e trascrizioni nei registri immobiliari.