

L'ACQUISTO DI UN FABBRICATO

Le imposte dovute dall'acquirente

In caso di acquisto di un immobile si applicano l'imposta di registro o alternativamente l'IVA (a seconda del venditore) e le imposte ipotecaria e catastale.

Si ricorda che per gli atti soggetti ad IVA, non si applica, per il principio dell'alternatività, l'imposta proporzionale di registro; sono comunque dovute le tasse di Registro, ipotecaria e catastale.

Di seguito un semplice schema di riepilogo delle imposte dovute per l'acquisto di un fabbricato:

VENDITORE	IMPOSTE	
PRIVATO	IVA	NO
	Registro	7 %
	Ipotecaria	2 %
	Catastale	1 %
Impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione. Impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori	IVA	Esente
	Registro	7 %
	Ipotecaria	2 %
	Catastale	1 %
Impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori o successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata.	IVA	10 % *
	Registro	168 euro
	Ipotecaria	168 euro
	Catastale	168 euro
* 20 % se il fabbricato è di lusso.		

Continua nella pagina seguente:

segue dalla pagina precedente:

Per le compravendite di immobili poste in essere dal 4 luglio 2006, anche se assoggettate ad IVA, nel rogito le parti devono inserire una “dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà” in cui segnalare:

- le modalità di pagamento (assegno, bonifico, ecc.) del corrispettivo;
- se per l’operazione si è ricorso ad attività di mediazione e, in caso affermativo, tutti i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del Legale Rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non Legale Rappresentante che ha operato per la stessa società, la partita IVA, il codice fiscale, il numero di iscrizione al ruolo agenti di affari in mediazione e della Camera di Commercio;
- le spese sostenute per detta attività, con le analitiche modalità di pagamento della stessa.

L’omissione, la falsa o incompleta dichiarazione comporta (oltre all’applicazione della sanzione penale) l’assoggettamento, ai fini dell’imposta di registro, ad accertamento di valore dei beni trasferiti. In sostanza, l’ufficio applicherà le imposte sul valore di mercato dell’immobile, anche se le parti avevano chiesto la tassazione sulla base del valore catastale. Inoltre, è prevista una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro. In caso di assenza dell’iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione, il notaio, inoltre, è obbligato ad effettuare apposita segnalazione all’Agenzia delle Entrate. **Fine**