

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-*quiquiesdecies* 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 4 anni dalla fine dei lavori				
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori, a condizione che entro tale termine il fabbricato sia stato locato per un periodo non inferiore a 4 anni in piani di edilizia abitativa convenzionata ⁽³⁾	4 %	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori ⁽⁴⁾	esente	3 %	168 euro	168 euro
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Abitazione non di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori				
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori, a condizione che entro tale termine il fabbricato sia stato locato per un periodo non inferiore a 4 anni in piani di edilizia abitativa convenzionata ⁽³⁾	10 %	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori ⁽⁴⁾	esente	7 %	2 %	1 %
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Abitazione di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	20 %	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori	esente	7 %	2 %	1 %
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Box, cantina, soffitta pertinenziali alla prima casa non di lusso - una per ciascuna categoria catastale ^{(5) (6)}	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	4 %	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori	esente	3 %	168 euro	168 euro
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Ulteriori box, cantine, soffitte pertinenziali alla prima casa non di lusso ⁽⁶⁾	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	10 %	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori	esente	7 %	2 %	1 %
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Box, cantina, soffitta pertinenziali ad abitazione non di lusso diversa dalla prima casa ⁽⁶⁾	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	10 %	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori	esente	7 %	2 %	1 %
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Box, cantina, soffitta pertinenziali ad abitazione di lusso ⁽⁶⁾	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	20 %	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori	esente	7 %	2 %	1 %
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				

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

Locatore	IVA	Registro
impresa costruttrice/ristrutturatrice ⁽²⁾ che concede in locazione l'abitazione entro 4 anni dal termine dei lavori di costruzione o ristrutturazione, con contratto nell'ambito dei piani di edilizia residenziale convenzionata ⁽³⁾ , a condizione che il contratto duri almeno 4 anni	10 %	67 euro
ogni altra impresa	esente	2 %

(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.

(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. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) della legge 457/1978 (ora art. 3 del D.P.R. 380/2001 - "Testo Unico dell'edilizia"), sia quella che affida a terzi tali lavori, mediante contratti di appalto (*cfr.* la R.M. 27/E/2006).

(3) Sia ai fini della cessione che della locazione delle abitazioni, per "*piani di edilizia residenziale convenzionata*" devono intendersi quelli ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001.

(4) Se entro tale termine il fabbricato non sia stato locato, per un periodo non inferiore a 4 anni, in piani di edilizia abitativa convenzionata.

(5) 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.

(6) Il vincolo pertenziale con l'abitazione deve essere dichiarato nell'atto di compravendita.

FABBRICATI STRUMENTALI

Sono i fabbricati censiti in catasto nella categoria A10 (uffici e studi privati) o nei gruppi catastali B, C, D, E⁽⁷⁾.

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	Acquirente	Regime IVA	Reverse	Registro	Ipotecaria	Catastale
impresa costruttrice/ ristrutturatrice che cede l'immobile strumentale entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero	tutti i soggetti, siano essi imprese o privati	<u>IVA OBBLIGATORIA</u> - 20 % - 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 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero	soggetto avente diritto alla detrazione d'imposta in percentuale ≤ al 25%	<u>IVA OBBLIGATORIA</u> - 20 % - 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 %
<u>OPPURE</u> impresa non costruttrice/ ristrutturatrice	soggetto che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni		NO			
qualsiasi impresa che esercita l'opzione per l'imponibilità	qualsiasi soggetto diverso dai precedenti	<u>IVA SU OPZIONE</u> - 20 % - 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 %
ogni altro cedente	qualsiasi soggetto diverso dai precedenti	esente	-	168 euro	3 %	1 %

(7) La C.M. n. 27/E/2006 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.

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

Locatore	Locatario	Regime IVA	Registro
qualsiasi impresa	soggetto avente diritto alla detrazione d'imposta in percentuale $\leq$ al 25% <u>OPPURE</u> soggetto che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni	<u>IVA OBBLIGATORIA</u> 20 %	1 %
qualsiasi impresa che esercita l'opzione per l'imponibilit�	ogni altro locatario diverso dai precedenti	<u>IVA SU OPZIONE</u> 20 %	
ogni altro locatore	ogni altro locatario diverso dai precedenti	esente	1 %

MANUTENZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

			Prestazioni di servizi		Acquisto di materiali		Beni significativi ⁽³⁾ utilizzati per prestazioni di servizi	
Tipo di intervento di cui all'art3, c.1, D.P.R. 380/2001		Tipologia immobili	Contratti d'appalto	Altre prestazioni d'opera	Beni finiti	Materie prime e semilavorat e	Fino a concurr. del valore della prestazione	Oltre il valore della prestazione
Lett.a)	Manutenzione ordinaria	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata ⁽¹⁾	10 %	10 %	20 % ⁽⁵⁾	20 %	10 % ⁽⁶⁾	20 %
		Altri edifici ed opere ⁽⁴⁾	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
Lett.b)	Manutenzione straordinaria	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata ⁽¹⁾	10 %	10 %	20 % ⁽⁵⁾	20 %	10 % ⁽⁶⁾	20 %
		Edifici residenziali pubblici ⁽²⁾	10 %	10 %	20 %	20 %	20 %	20 %
		Altri edifici e opere ⁽⁴⁾	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
Lett.c)	Restauro e risanamento conservativo	Tutti gli edifici e opere ⁽⁴⁾	10 %	20 % ⁽⁷⁾	10 %	20 %	10 %	10 %
Lett.d)	Ristrutturazione edilizia	Tutti gli edifici e opere ⁽⁴⁾	10 %	20 % ⁽⁷⁾	10 %	20 %	10 %	10 %
Lett.f)	Ristrutturazione urbanistica	Tutti gli edifici e opere ⁽⁴⁾	10 %	20 %	10 %	20 %	10 %	10 %

(1) Definizione di "fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata": art.2, comma 11, legge 191/2009 - art.7, comma 1, lett. b), legge 488/1999; C.M. n.247/E/1999, punto 2.1. e C.M. n.71/E/2000, paragrafo 1.

(2) Definizione di "edifici di edilizia residenziale pubblica": C.M. n.151/E/1999 (alloggi pubblici, orfanotrofi, ospizi, brefotrofi pubblici).

(3) Nell'ambito dei beni finiti, il Legislatore ha individuato i "beni significativi" con il D.M. 29 dicembre 1999. Trattasi di: ascensori e montacarichi; infissi interni ed esterni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetterie da bagno; impianti di sicurezza.

(4) Opere di urbanizzazione ed equiparate.

(5) Se forniti, unitamente alla posa in opera, nell'ambito dell'esecuzione di prestazioni di servizi, l'aliquota è del 10%.

(6) Es. Appalto per l'installazione di un ascensore: costo complessivo 10.000 euro; costo ascensore 6.000 euro; costo manodopera 4.000 euro. In tal caso, è necessario distinguere in fattura: 4.000 euro (manodopera) con IVA al 10%; 4.000 euro (parte del costo dell'ascensore pari al costo della manodopera) con IVA al 10%; 2.000 euro (il rimanente costo dell'ascensore eccedente il costo della manodopera) con IVA al 20%.

(7) 10% per gli edifici a prevalente destinazione abitativa privata: art.2, comma 11, legge 191/2009 e art.7, comma 1, lett. b), legge 488/1999.