

IL REGIME FISCALE DELLE CESSIONI IMMOBILIARI

<u>TOPOLOGIA DI FABBRICATI</u>	<u>CEDENTE SOGGETTO PASSIVO IVA</u>	<u>IVA</u>	<u>IMPOSTA DI REGISTRO</u>
Terreni agricoli:	Qualsiasi	Fuori campo	Proporzionale (15%) <i>*in assenza di agevolazioni CD/IAP</i>
			Fissa (200 euro) <i>se il cessionario è coltivatore diretto o imprenditore agricolo iscritto</i>
Aree edificabili:	Qualsiasi	Imponibile (22%)	Fissa (200 euro)
Fabbricati abitativi in genere	Qualsiasi <i>(ad eccezione delle imprese costruttrici)</i>	Esente	Proporzionale <i>(aliquota ordinaria 9%; 2% se "prima casa")</i>
	Imprese costruttrici (entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori)	Imponibile per obbligo di legge <i>(aliquota ordinaria del 10%; 4% se l'acquirente possiede i requisiti "prima casa"; 22% se abitazione "di lusso").</i>	Fissa (200 euro)
	Imprese costruttrici (oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori)	Esente	Proporzionale <i>(aliquota ordinaria 9%; 2% se "prima casa")</i>
		Imponibile per opzione <i>(aliquota ordinaria del 10%; 4% se l'acquirente possiede i requisiti "prima casa"; 22% se abitazione "di lusso").</i>	Fissa (200 euro)
Fabbricati strumentali	Qualsiasi <i>(ad eccezione delle imprese costruttrici)</i>	Regime ordinario: esente	Fissa (200 euro)
		Regime opzionale: imponibile (22%)	Fissa (200 euro)
	Imprese costruttrici (entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori)	Imponibile per obbligo di legge (22% o 10%).	Fissa (200 euro)
	Imprese costruttrici (oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori)	Esente	Fissa (200 euro)
Imponibile per opzione (22% o 10%).		Fissa (200 euro)	

In tutti i casi in cui il cedente applichi l'**IVA per opzione** e il cessionario è un soggetto passivo IVA, si applica il c.d. **reverse charge**, pertanto:

- il cedente deve emettere fattura senza applicazione dell'imposta, indicando la seguente dicitura "inversione contabile ai sensi dell'art.17, sesto comma, lett. a-bis, DPR 633/72";
- il cessionario deve integrare la fattura ricevuta applicando l'imposta con l'aliquota prevista per l'operazione posta in essere e annotarla sia sul registro delle vendite che in quello degli acquisti (l'imposta diventa di fatto neutrale salvo i casi di pro-rata).