

Imposizione fiscale su atti di compravendita

APPARTAMENTI SINGOLI

	CESSIONI NON SOGGETTE A IVA	CESSIONI SOGGETTE A IVA
Francia	• Registro: 4,80%	• Tva: 19,60%
Germania	• Grunderwerbsteuer: 3,5% (a Berlino 4,5%) • Imposta di registrazione: da 0,8% a 1,2%	• Mehrwertsteuer (MwSt): esente • Grunderwerbsteuer: 3,5% (a Berlino 4,5%)
Regno Unito	• Stamp duty land tax (Sdlt): da 1% a 15% (la Sdlt ha una franchigia di 125.000 sterline per gli immobili abitativi. Le aliquote crescono al crescere del controvalore: 1% tra 125.000 e 250.000 sterline; 3% tra 250.000 e 500.000; 4% tra 500.000 e 1.000.000; 15% per abitazioni oltre 2 milioni)	• Per le abitazioni non si applica la Vat ma la Sdlt con gli stessi criteri delle cessioni non soggette a Iva
Spagna	• Itp: da 6% a 7% • Imposta di bollo: da 0,5% a 1%	• Iva: 7% • Imposta di registro: da 0,5% a 1%
Italia	• Registro e ipocatastali: 10% sul valore effettivo; oppure 1% sul valore effettivo (più 336 euro di imposte ipocatastali) se venditrice è una società in esenzione da Iva e acquirente una società di compravendita immobiliare che si obbliga a rivendere entro tre anni; oppure 10% sul valore catastale se acquirente è una persona fisica che non acquista la "prima casa"; oppure 3% sul valore catastale (più 336 euro per imposte ipocatastali) se acquirente è una persona fisica che acquista la "prima casa"	• Iva: 10% sul prezzo (più 504 euro di registro e ipocatastali); oppure 4% sul prezzo con agevolazioni "prima casa" (più 504 euro di registro e ipocatastali); oppure 21% sul prezzo se ricorrono i requisiti di lusso indicati nel Dm 2 agosto 1969

FABBRICATI

	CESSIONI NON SOGGETTE A IVA	CESSIONI SOGGETTE A IVA
Francia	• Registro: 5,09% sul valore effettivo	• Tva: 19,60% • Social housing: 7% • Tax fonciere: 0,715%
Germania	• Grunderwerbsteuer: da 3,5% a 5,5% sul valore effettivo	• Mehrwertsteuer (MwSt): esente • Grunderwerbsteuer: da 3,5% a 5,5%
Regno Unito	• Stamp duty land tax (Sdlt): da 0 a 15% del valore effettivo per immobili residenziali; da 0 a 4% del valore effettivo per immobili non residenziali	• Per le abitazioni non su applica la Vat ma la Sdlt con gli stessi criteri delle cessioni non soggette a Iva
Spagna	• Itp: da 6% sul valore effettivo	• Iva: 21% ; 10% per immobili a destinazione residenziale
Italia	• Imposte di registro, ipotecaria e catastale: 7% + 2% + 1% sul valore effettivo	• Iva e imposte ipotecarie e catastali; 22% + 3% + 1% (più euro 168 di registro) per fabbricati non residenziali; 10% + 504 euro (registro, ipotecaria, catastale fisse) per fabbricati a destinazione residenziale di nuova costruzione o ristrutturati/restaurati se ceduti da chi ha effettuato gli interventi; 10% + 3% + 1% (più euro 168 di registro) per fabbricati a destinazione non residenziale ristrutturati/restaurati se ceduti da chi ha effettuato gli interventi; Iva 10% (più euro 504 registro, ipotecarie e catastali fisse) per le porzioni residenziali oltre a Iva 10% (+ 3% ipotecaria + 1% catastale + euro 168 di registro) per le porzioni di fabbricato non residenziali se oggetto di cessione sono fabbricati con i requisiti della legge "Tupini" (oltre 50% delle superfici f.t. a destinazione residenziale e non più del 25% a destinazione commerciale)

Fonte: Elaborazione di Aspesi e di Stefano Baruzzi, esperto di fiscalità immobiliare

LE AGEVOLAZIONI

Salvi i passaggi delle prime case

Il rompicapo fiscale continua anche se si sposta l'attenzione dalla compravendita di un intero fabbricato a quella di un appartamento singolo. Tipologia per la quale entreranno in vigore, dal 1° gennaio prossimo, le nuove regole sull'imposta di registro, tra cui il passaggio dal 3% al 2% dell'aliquota sulle transazioni prima casa (si veda, per i dettagli, anche pagina 28).

Nella comparazione internazionale, le agevolazioni prima casa italiane fanno la parte del leone. Ipotizziamo, come hanno fatto Aspesi e il fiscalista Stefano Baruzzi, che passi di mano un appartamento del valore di 200mila euro. In Francia l'assegno da staccare per il fisco è di 9.600 euro, quasi affiancato dai 9mila euro della Germania. Nel Regno

Unito invece la tassazione scende ad appena 2mila euro, mentre in Spagna sale a 14mila. E in Italia? Nel caso della prima casa si pagano 6.336 euro, che diventano però 20mila euro se non ci sono le condizioni per le agevolazioni prima casa. La questione è particolarmente intricata (si veda la tabella): le imposte di registro e ipocatastali sono pari al 10%, con tutta una serie di eccezioni. Se venditrice è una società in esenzione da Iva e acquirente una società di compravendita immobiliare che si obbliga a rivendere dopo tre anni, l'aliquota è dell'1% sul valore effettivo, più 336 euro di imposte ipocatastali. Se invece l'acquirente è una persona fisica e non acquista una prima casa, l'aliquota è del 10% sul valore catastale. Se acquirente è una persona fisica

che acquista la prima casa, l'aliquota è del 3% sul valore catastale, più 336 euro per imposte ipocatastali. Nell'ipotesi di cessioni soggette a Iva entrano in campo le aggravanti delle abitazioni di lusso. In Italia la tassazione finale per un appartamento del valore di 200mila euro è di 20.500 euro, che salgono però a 44.500 se l'abitazione è di lusso e scendono invece a 8.500 euro con le agevolazioni prima casa.

«Una situazione – spiega Stefano Baruzzi – che evidenzia il forte vantaggio di Regno Unito e Francia, una forte disparità di trattamento all'interno dell'Europa e, soprattutto, un'eccessiva complessità della materia fiscale immobiliare in Italia». – **Ev.M.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA