

Applicazione IVA compravendite e locazioni immobiliari

A seguito delle modifiche apportate dal Decreto Legge 22
giugno 2012 nr. 83

Normativa iva di riferimento per locazioni e cessioni di fabbricati

Art. 10 comma 1 D.P.R. 633/72	Nr. 8 Locazioni
	Nr. 8-Bis Cessioni di fabbricati abitativi
	Nr. 8-Ter Cessioni di fabbricati strumentali
Prassi Agenzia Entrate	Circolare nr. 22 del 28 giugno 2013

DEFINIZIONI

Fabbricati abitativi	Sono fabbricati abitativi quelli classificati nel gruppo catastale A (escluso A/10 ovvero gli uffici). Inoltre si considerano facenti parte delle abitazioni anche le unità accatastate in gruppi diversi qualora costituiscano pertinenze di abitazioni
Fabbricati strumentali	Sono fabbricati strumentali quelli classificati nei gruppi catastali B, C, D, E, e A/10
Pertinenze	Le pertinenze seguono la disciplina fiscale del bene principale (circ. 12/E/2007) anche la compravendita avviene con atto separato
Impresa costruttrice	L'impresa costruttrice, ex art. 10 comma 1 nn. 8, 8bis, 8ter DPR. 633/72, e' l'impresa titolare della licenza edilizia di costruzione o di ristrutturazione a nulla rilevando le modalità di esecuzione dei lavori (in proprio e/o affidate a terzi)
Impresa ristrutturatrice e/o di recupero	L'impresa ristrutturatrice e/o di recupero e' quell'impresa titolare della licenza edilizia che esegue, in proprio e/o affidando a terzi l'esecuzione, gli interventi edilizi di cui alle lett. C, D, F del DPR. 380/2001 (Testo unico dell'Edilizia)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

DEFINIZIONI

Ultimazione dei lavori	Il momento di ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione e importante al fine di individuare il momento da cui decorre il periodo quinquennale entro il quale e' obbligatoria l'applicazione dell'iva alle cessioni. E' attestata dal direttore dei lavori. Di solito coincide con il momento da cui sorgono gli obblighi di dichiarazione in catasto dell'ultimazione dei lavori. In ogni caso si considera ultimato il fabbricato dal momento in cui lo stesso viene concesso in uso a terzi
Alloggio sociale	Ai sensi del Dm. 22 aprile 2008 e' l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale permanente che svolge la funzione di interesse generale di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati . In particolare sono quelli realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche
Reverse charge	Particolare meccanismo di assolvimento dell'imposta sul valore aggiunto che consente al cedente di emettere fattura senza esposizione dell'iva – l'acquirente deve integrare la fattura con l'applicazione dell'iva prevista e della relativa imposta

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili abitativi

Art. 10 comma 1 nr. 8-bis Dpr. 633/72	
Regola generale	Operazione in regime di esenzione da iva salvo le eccezioni per l'imponibilità iva previste dalla legge per obbligo e/o per opzione
Eccezioni	<ul style="list-style-type: none">• Cessioni di immobili abitativi , effettuate entro CINQUE anni dall'ultimazione della costruzione/ristrutturazione, dalle imprese costruttrici e/o ristrutturatici degli stessi• Cessioni di immobili abitativi , effettuate OLTRE CINQUE anni dall'ultimazione della costruzione/ristrutturazione, dalle imprese costruttrici e/o ristrutturatici degli stessi che optano per l'iva in sede di atto• Cessioni di immobili abitativi che costituiscono alloggi sociali e per la cui cessione il cedente opti per l'iva in sede di atto

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili abitativi

Cedente	Acquirente	Agevolazione prima casa	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria + Catastale
Impresa costruttrice e/o ristrutturatrice che cede ENTRO 5 anni dall'ultimazione	Privato non soggetto passivo iva	Si	4%	200	200 + 200
		No	10% - 22% se immobile di lusso		

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili abitativi

Cedente	Acquirente	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria + Catastale
Impresa costruttrice e/o ristrutturatrice che cede ENTRO 5 anni dall'ultimazione	Soggetto passivo iva	Imponibile iva 10% - 22% se immobile di lusso	200	200 + 200

Cessioni Immobili abitativi

Cedente	Acquirente	Agevolazione prima casa	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Impresa costruttrice e/o ristrutturatrice che cede OLTRE 5 anni dall'ultimazione dell'intervento	Privato non soggetto passivo iva	Si	Esente art. 10 nr. 8 bis – regime naturale	2% (min. 1.000)	50 + 50
			Imponibile su opzione – Iva 4%	200	200 + 200
		No	Esente art. 10 nr. 8 bis – regime naturale	9% (min. 1.000)	50 + 50
			Imponibile su opzione – Iva 10% - 22% se immobile di lusso	200	200 + 200

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili abitativi

Cedente	Acquirente	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Impresa costruttrice e/o ristrutturatrice che cede OLTRE 5 anni dall'ultimazione dell'intervento	Soggetto passivo iva	Esente art. 10 nr. 8 bis – regime naturale	9% (min. 1.000)	50 + 50
		Imponibile su opzione – assolvimento iva in reverse charge 10% o 22% se immobile di lusso	200	200 + 200

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili abitativi

Cedente	Acquirente	Agevolazione prima casa	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Altre imprese diverse da impresa costruttrice e/o ristrutturatrice	Privato non soggetto passivo iva	Si	Esente art. 10 nr. 8 bis	2% (min. 1.000)	50 + 50
		No	Esente art. 10 nr. 8 bis	9% (min. 1.000)	50 + 50
	Soggetto passivo iva		Esente art. 10 nr. 8 bis	9% (min. 1.000)	50 + 50

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili abitativi

Cedente	Acquirente	Agevolazione prima casa	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Qualsiasi impresa che cede <u>Fabbricati destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.m. 22 aprile 2008</u>	Privato non soggetto passivo iva	Si	Esente art. 10 nr. 8 bis – regime naturale	2% (min. 1.000)	50 + 50
			Imponibile per opzione – Iva 4%	200	200 + 200
		No	Esente art. 10 nr. 8 bis – regime naturale	9% (min. 1.000)	50 + 50
			Imponibile per opzione – Iva 10%	200	200 + 200

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili abitativi

Cedente	Acquirente	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Qualsiasi impresa che cede <u>Fabbricati destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.m. 22 aprile 2008</u>	Soggetto passivo iva	Esente art. 10 nr. 8 bis – regime naturale	9% (min. 1.000)	50 + 50
		Imponibile su opzione – assolvimento imposta in reverse charge 10%	200	200 + 200

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili abitativi

Cedente	Acquirente	Agevolazione prima casa	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Privato	Privato	Si	Fuori campo iva	2% (min. 1.000)	50 + 50
		No	Fuori campo iva	9% (min. 1.000)	50 + 50
	Soggetto passivo Iva			Fuori campo iva	9% (min. 1.000)

Cessioni Immobili abitativi

Aliquote iva	
Immobile non di lusso (ex. D.m. 2 agosto 1969 nr. 1072; nr. 127-undecies della Tabella A, parte III, allegata al Dpr. 633/72)	10%
Fabbricati cd. «Tupini» di cui all'art.13 L. 408/1949 (nr. 127-undecies della Tabella A, parte III, allegata al Dpr. 633/72)	10%
Fabbricati oggetto di interventi di recupero ex. art. 31, co. 1 lett. c), d), f) del Dpr .380/2001 (nr. 127-quinquiesdecies della Tabella A parte III allegata al Dpr. 633/72)	10%
Immobile di lusso (ex. D.M. 2 agosto 1969 nr. 1072)	22%
Acquirente in possesso dei requisiti prima casa (ex. Art. 1 Tariffa, parte I, Nota II-bis, Dpr. 131/86 - nr. 21 della Tabella A, parte II allegata al Dpr. 633/72)	4%

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili - acconti

Preliminare e opzioni – cessioni con possibilità di optare per l'iva		
Presenza di un contratto preliminare	L'opzione per l'imponibilità e' espressamente indicata nel contratto preliminare	Gli acconti versati vanno assoggettati ad iva da assolvere (in presenza dei requisiti) con il reverse charge
		Il saldo va assoggettato ad iva poiche' l'opzione espressa nel contratto preliminare deve ritenersi valida e vincolante anche in relazione al regime iva applicabile al saldo dovuto alla stipula del rogito definitivo
	L'opzione per l'imponibilità NON e' espressamente indicata nel contratto preliminare	Gli acconti sono stati fatturati esenti da iva
		Solo il saldo va assoggettato ad iva Il regime applicato agli acconti rimane fermo con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale o fissa a seconda che si tratta di fabbricati abitativi o strumentali

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili - acconti

Preliminare e opzioni – cessioni con possibilità di optare per l'iva		
Assenza di un contratto preliminare	L'opzione per l'imponibilità viene espressamente indicata nel ROGITO NOTARILE	Gli acconti sono stati fatturati esenti da Iva
		SOLO il saldo va assoggettato ad Iva. Il regime applicato agli acconti rimane fermo con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale o fissa a seconda che si tratta di fabbricati abitativi o strumentali

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili abitativi

Prima casa : registro e/o iva imposte a confronto

Tipologia	Iva	Registro
Base imponibile	Corrispettivo pattuito	Valore catastale – prezzo valore (necessità di apposita richiesta dell'acquirente da effettuarsi in sede di rogito notarile)
Aliquota	4%	2%
Requisiti soggettivi	Nota II-bis art. 1 tariffa allegata al Dpr. 131/86 (residenza, no immobile stesso comune, no altre case con agevolazione)	Nota II-bis art. 1 tariffa allegata al Dpr. 131/86 (residenza, no immobile stesso comune, no altre case con agevolazione)
Requisiti oggettivi	L'agevolazione non si applica se l'immobile presenta le caratteristiche di cui al Dm 2 agosto 1969 (immobili di lusso)	L'agevolazione non si applica se l'immobile e' classificato nelle categoria catastali A1, A8, A9 a prescindere dalle caratteristiche del fabbricato

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili strumentali

Art. 10 comma 1 nr. 8-ter Dpr. 633/72	
Regola generale	Operazione in regime di esenzione da iva salvo le eccezioni per l'imponibilità iva previste dalla legge per obbligo e/o per opzione
Eccezioni	<ul style="list-style-type: none">• Cessioni di immobili strumentali, effettuate entro CINQUE anni dall'ultimazione della costruzione/ristrutturazione, dalle imprese costruttrici e/o ristrutturatici degli stessi• Tutti gli altri casi di cessioni di immobili strumentali nei quali il cedente puo' manifestare l'opzione per l'iva in sede di atto

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili strumentali

Cedente	Acquirente	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Impresa costruttrice che cede entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione	Chiunque	Imponibile 22% con iva esposta (10% se il fabbricato rientra in un edificio Tupini)		
Impresa ristrutturatrice che ha eseguito interventi di recupero e cede entro 5 anni dall'ultimazione dell'intervento	Chiunque	Imponibile 10% con iva esposta	200 euro	3% + 1%

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili strumentali

Cedente	Acquirente	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Impresa costruttrice / ristrutturatrice che cede OLTRE 5 anni dall'ultimazione dell'intervento	Chiunque	Esente art. 10 – regime naturale - con possibilità di opzione per l'iva		
Impresa costruttrice / ristrutturatrice che cede OLTRE 5 anni dall'ultimazione dell'intervento	Chiunque	Imponibile iva su opzione (10% - 22%) - applicazione iva in <u>reverse charge se acquirente soggetto passivo iva</u>	200 euro	3% + 1%

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni Immobili strumentali

Cedente	Acquirente	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Altre imprese diverse da impresa costruttrice e/o ristrutturatrice	Chiunque	Esente art. 10 – regime naturale - con possibilità di opzione per l'iva	200 euro	3% + 1%
		Imponibile Iva per opzione – iva 22% in <u>reverse charge</u> se acquirente <u>soggetto passivo Iva</u>		
Privato	Chiunque	Fuori campo	9% (min. 1.000)	Fisse 50 euro cadauna

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni terreni agricoli e/ edificabili

Cedente	Acquirente	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Soggetto passivo iva che cede TERRENI AGRICOLI	Soggetto diverso da coltivatori diretti e lap	Fuori campo iva	12% (min. 1.000)	50 + 50
	Coltivatori diretti e lap	Fuori campo iva	9% (min. 1.000)	50 + 50
Soggetto passivo iva che cede TERRENI EDIFICABILI	Chiunque	Imponibile iva al 22%	200	200 + 200

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Cessioni di cubatura

Cedente	Acquirente	Trattamento IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
Soggetto passivo iva	Chiunque	Imponibile iva al 22%	200	200 + 200
Privato		Fuori campo iva	9% (min. 1.000)	50 + 50

Cessioni Immobili strumentali

Aliquote iva	
Generalità degli immobili strumentali (ivi compresi terreni edificabili)	22%
Immobili o porzioni di essi diversi dalle case di abitazione ex. Art. 13 L.408/1949 (Legge Tupini) anche non ultimati (a condizione che permanga l'originaria destinazione) ceduti da imprese costruttrici (nr. 127-undecies della Tabella A, parte III, allegata al Dpr. 633/72)	10%
Immobili, porzioni di essi, ceduti da imprese di ripristino sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero di cui all'art. 3 co, 1 lett. c), d), f) del DPR. 380/2001 (nr. 127-quinquiesdecies della Tabella A parte III allegata al Dpr. 633/72)	10%

Cessioni Immobili strumentali – esempi

Cessione da privato (in registro) – corrispettivo 300.000	
Imposta di registro del 9%	27.000 euro
Imposta ipotecaria	50 euro
Imposta catastale	50 euro
Totale	27.100 euro
Cessione da impresa (Esente art. 10) – corrispettivo 300.000	
Imposta di registro	200 euro
Imposta ipotecaria del 3%	9.000 euro
Imposta catastale del 1%	3.000 euro
Totale	12.200 euro
Cessione da impresa (in iva per obbligo di legge) – corrispettivo 300.000	
Imposta IVA al 22%	66.000 euro
Imposta di registro	200 euro
Imposta ipotecaria del 3%	9.000 euro
Imposta catastale del 1%	3.000 euro
Totale	78.200 euro

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Locazione immobili abitativi

Locatore	Conduttore	Trattamento IVA	Registro
Imprese di costruzione o di ripristino che hanno eseguito sugli stessi interventi di recupero	Chiunque	Esente art. 10 nr. 8 – regime naturale	2%
		Imponibile su opzione – Iva al 10%	67 euro
Soggetto iva diverso da precedenti	Chiunque	Esente art. 10 nr. 8	2%

Locazione immobili abitativi

Locatore	Conduttore	Trattamento IVA	Registro
Chiunque ponga in essere locazioni di alloggi sociali	Chiunque	Esente art. 10 nr. 8 – regime naturale	2%
		Imponibile su opzione – Iva al 10%	67 euro
Privato	Chiunque	Fuori campo iva	2%

Locazione immobili strumentali

Locatore	Conduttore	Trattamento IVA	Registro
Soggetto iva	Soggetto passivo iva	Esente art.10 nr. 8 ovvero imponibile iva per opzione – iva 22%	1%
	Privato		
Privato	Chiunque	Fuori campo iva	2%

Locazione aree edificabili o destinate a parcheggio di veicoli

Locatore	Conduttore	Trattamento IVA	Registro
Soggetto iva	Chiunque	Imponibile iva al 22%	200 euro
Privato	Chiunque	Fuori campo iva	2%

Locazione fondi rustici

Locatore	Conduttore	Trattamento IVA	Registro
Soggetto iva	Chiunque	Esente art.10 co. 8	0,50%
Privato	Chiunque	Fuori campo iva	0,50%

Scolari & Partners srl

Via Ramazzotti – 20

21047 - Saronno

Tel. 0225060267 – Fax 0225060260

www.sptal.com

www.mastroiannitributarista.it

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013