

Lo sai che...

“Cessione e locazione di immobili - imponibilità o esenzione”

Lo sai che in caso di vendita o locazione di immobili da parte dell'impresa è quasi sempre possibile optare per l'Iva in modo da non perdere la detraibilità dell'imposta sugli acquisti?

**Direttore Scientifico: Lelio Cacciapaglia****FISCAL ASSIST 2013**

Per i contenuti di Fiscal Assist, Gruppo Euroconference Spa comunica di aver assolto agli obblighi derivanti dalla normativa sul diritto d'autore e sui diritti connessi. La violazione dei diritti dei titolari del diritto d'autore e dei diritti connessi comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal capo III del titolo III della legge 22.04.1941 n.633 e succ. mod. Tutti i contenuti presenti sul nostro sito web e nel materiale scientifico edito da Euroconference Spa sono soggetti a copyright. Qualsiasi riproduzione e divulgazione e/o utilizzo anche parziale, non autorizzato espressamente da Gruppo Euroconference spa è vietato.

La violazione sarà perseguita a norma di legge. Gli autori e l'Editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relative all'elaborazione dei contenuti presenti nelle riviste e testi editi e/o nel materiale pubblicato nelle dispense. Gli Autori, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non rispondono di danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenute. L'Editore non risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di stampa.



Il regime IVA delle cessioni e locazioni di fabbricati, di cui all'art. 10, co.1, nn. 8, 8-bis, 8-ter, DPR n.633/72, è stato modificato, da ultimo, con il D.L. n.83/12, conv. L. 134/2012. **A decorrere dal 26 giugno 2012**, sono stati ampliati i casi in cui è applicabile l'IVA, al fine di evitare l'aggravio dell'indetraibilità IVA sugli acquisti conseguente all'esenzione.

TIPOLOGIA DI IMMOBILE: ABITATIVO O STRUMENTALE

Il regime è differenziato in base alla categoria catastale dell'immobile e, in alcuni casi, in base alla natura giuridica del locatore o del cedente. La distinzione tra **abitativo e strumentale** va operata in relazione alla classificazione catastale dell'immobile, a prescindere dall'effettivo utilizzo (C.M. n.27/06):

- **immobili abitativi:** fabbricati categoria A (escluso A10);
- **immobili strumentali:** fabbricati diversi dagli abitativi (cat. Catastale A10, B, C.,D ed E), che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

LOCAZIONI DI IMMOBILI (ART.10, co.1, n.8, DPR n.633/72)

Immobili abitativi	<ul style="list-style-type: none"> ● Esenzione IVA - solo nel caso in cui il locatore sia un'impresa di costruzione/ristrutturazione, oppure se il locatario sia un destinatario di alloggi sociali. In questi casi è possibile optare per l'imponibilità IVA. ● Riassumendo: possibilità di optare per l'imponibilità IVA: <ul style="list-style-type: none"> - da parte di imprese costruttrici o che vi hanno eseguito, anche in appalto, interventi di recupero ex art.3, co.1, lett. c), d), f), T.U. edilizia; - per i contratti aventi ad oggetto fabbricati destinati ad alloggi sociali (DM 22/04/08). 	
	<table border="1"> <tr> <td>Aliquota IVA</td> <td>Nel caso di opzione per l'imponibilità, l'IVA è applicabile nella misura del 10% (n. 127-duodevicies, Tab. A, parte III, DPR 633/72).</td> </tr> </table>	Aliquota IVA
Aliquota IVA	Nel caso di opzione per l'imponibilità, l'IVA è applicabile nella misura del 10% (n. 127-duodevicies, Tab. A, parte III, DPR 633/72).	
Immobili strumentali	<ul style="list-style-type: none"> ● Esenzione IVA, salvo la possibilità per il locatore di optare per l'imponibilità IVA. ● Qualunque locatore ha la possibilità di optare per l'imponibilità IVA. 	
	<table border="1"> <tr> <td>Aliquota IVA</td> <td>Nel caso di opzione per l'imponibilità, è applicabile l'IVA ordinaria (21%).</td> </tr> </table>	Aliquota IVA
Aliquota IVA	Nel caso di opzione per l'imponibilità, è applicabile l'IVA ordinaria (21%).	

CESSIONI DI IMMOBILI (ART. 10, co.1, n.8-bis e 8-ter, DPR n.633/72)

Immobili abitativi	<ul style="list-style-type: none"> ● Esenzione IVA (n. 8-bis). Solo nei seguenti casi è prevista l'imponibilità: ● Imponibilità IVA se il cedente è l'impresa di costruzione/riparazione: <ul style="list-style-type: none"> - per norma: sono imponibili Iva le cessioni effettuate verso chiunque entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione; - per opzione: sono imponibili Iva le cessioni effettuate verso chiunque dopo 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione, previa opzione da esprimere nell'atto di cessione (*). <p>Imponibilità IVA, previa opzione, se destinati ad alloggi sociali (*).</p>
Immobili strumentali	<ul style="list-style-type: none"> ● Esenzione IVA (n. 8-ter). Solo nei seguenti casi è prevista l'imponibilità: ● Imponibilità IVA previa opzione da parte di qualunque cedente da esprimere nell'atto di cessione (*); ● Riassumendo: Imponibilità se il cedente è l'impresa di costruzione/riparazione: <ul style="list-style-type: none"> - per norma: imponibili le cessioni effettuate entro 5 anni da data di ultimazione costruzione/ristrutturazione; - per opzione: imponibili le cessioni effettuate dopo 5 anni da data di ultimazione costruzione/ristrutturazione, previa opzione da esprimere nell'atto di cessione (*).

(*). Sulle cessioni verso soggetti passivi IVA, per le quali il cedente ha optato per l'imponibilità IVA, l'imposta è assolta con il reverse charge (art.17, co.6, lett. a-bis, DPR n.633/72).