

“Cessioni di immobili: imponibilità o esenzione”**Lo sai che nel caso di cessione di immobili l'opzione per l'IVA va espressa nell'atto?**

Il regime IVA delle cessioni di fabbricati (art. 10, co.1, nn. 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** (12/8/2012, per gli alloggi sociali) la regola generale è l'esenzione IVA, salva la possibilità per il cedente di optare per l'imponibilità in taluni casi. Con Circ. 22/E/13 sono stati forniti chiarimenti sull'opzione, anche nel caso di preliminare stipulato anteriormente tale data.

TIPOLOGIA DI IMMOBILE: ABITATIVO O STRUMENTALE

Il regime è differenziato in base alla categoria catastale dell'immobile e, in alcuni casi, in base alle caratteristiche del cedente (impresa costruzione o ristrutturazione). La distinzione **abitativo/strumentale** va fatta in relazione alla classificazione catastale dell'immobile, a prescindere dall'effettivo utilizzo (CM. n.27/E/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.

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

Immobili abitativi	<ul style="list-style-type: none"> • Esenzione IVA • Imponibilità IVA: se il cedente è un'impresa di costruzione/ristrutturazione: <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 (*). • Imponibilità IVA per opzione se immobili destinati ad alloggi sociali (dal 12 agosto 2012): l'opzione per l'imponibilità può essere esercitata da qualsiasi impresa.
<p>Registro: imposta in misura fissa 168 euro (se imponibile IVA); proporzionale 7% (3% prima casa) in caso di esenzione. Imposte ipotecarie e catastali: 2% + 1% (**)</p>	
Immobili strumentali	<ul style="list-style-type: none"> • Esenzione IVA • Imponibilità IVA: <ul style="list-style-type: none"> • per norma: sono imponibili IVA le cessioni effettuate dalle imprese di costruzione/ristrutturazione verso chiunque entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione; • per opzione: sono imponibili IVA le cessioni per le quali il cedente esprime nell'atto l'opzione per l'imponibilità (*)
<p>Registro: imposta in misura fissa 168 euro (**); Imposte ipotecarie e catastali: 3% + 1%</p>	

(*) **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, c.6, lett. a-bis, DPR 633/72)**

(**) **importi validi fino al 31/12/2013. Dall'1/1/2014: registro in misura fissa aumenta a 200 €; registro proporzionale 9% (2% prima casa escluso A1,A8,A9); ipo-catastali su atti con registro proporzionale: 50 € ciascuna.**

Aliquota IVA L'IVA è applicabile nella misura del 10% (4% se prima casa; 21% se abitazione di lusso; dall' 1/10/13: 22%).

MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE (CM 22/E/2013)

Modalità	L'opzione per l'imponibilità deve essere espressa nel contratto di cessione.
	E' valida l'opzione eventualmente espressa nel contratto preliminare , sia per gli acconti che per il saldo dovuto alla stipula del contratto definitivo. In mancanza di preliminare, se l'opzione è espressa in sede di rogito, l'IVA è applicabile solo sul saldo.

CONTRATTI IN CORSO DI ESECUZIONE: REGIME TRANSITORIO (CM 22/E/2013)

Fase transitoria: ossia acconti pagati prima del 26/6/12 e il saldo pagato dopo, può succedere (Circolare n. 22/E/2013):

- **acconti esenti pagati in sede di preliminare stipulato prima del 26/6/2012:** gli acconti percepiti sono esenti IVA; imposta di registro fissa (se immobile strumentale) o proporzionale (se immobile abitativo). In sede di rogito, dopo il 26/6/2012, può essere espressa opzione per imponibilità: l'IVA è dovuta sul saldo al netto degli acconti fatturati in esenzione.
- **acconti imponibili pagati in sede di preliminare stipulato prima del 26/6/2012:** gli acconti sono stati soggetti ad IVA per obbligo di legge. In sede di rogito, dopo il 26/6/2012, in mancanza di una opzione per l'imponibilità, l'importo dovuto a saldo è esente IVA. L'imposta di registro si applica su base imponibile al netto degli acconti già assoggettati ad IVA.