

TABELLE RIASSUNTIVE SU IVA E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE IN EDILIZIA

Si illustrano le principali aliquote vigenti nel settore della cessione di fabbricati. Si fa presente che l'esposizione esamina solo alcune delle molte casistiche possibili. Si raccomanda di confrontare quanto esposto con la normativa in continua evoluzione.

VENDITA DI FABBRICATO ABITATIVO

Venditore	Descrizione	Prima casa	Non di lusso	Di lusso
Impresa Costruttrice	Entro 4 anni dalla ultimazione dei lavori	Iva 4% (1) Reg. € 168 Ipot. € 168 Cat. € 168	Iva 10% (2) Reg. € 168 pot. € 168 Cat. € 168	Iva 20% Reg. € 168 Ipot. € 168 Cat. € 168
	Oltre 4 anni dalla ultimazione dei lavori ⁽³⁾	Esente art. 10-8 bis Reg. 3% Ipot. € 168 Cat. € 168	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%
Impresa che ha effettuato interventi di recupero ⁽¹⁾	Entro 4 anni dalla ultimazione dei lavori	Iva 4% Reg. € 168 Ipot. € 168 Cat. € 168	Iva 10% Reg. € 168 pot. € 168 Cat. € 168	Iva 20% Reg. € 168 Ipot. € 168 Cat. € 168
	Oltre 4 anni dalla ultimazione dei lavori	Esente art. 10-8 bis Reg. 3% Ipot. € 168 Cat. € 168	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%
Impresa di compravendita	Entro o oltre 4 anni	Esente art. 10-8 bis Reg. 3% Ipot. € 168 Cat. € 168	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%
Impresa diverse dalle precedenti	Entro o oltre 4 anni	Esente art. 10-8 bis Reg. 3% Ipot. € 168 Cat. € 168	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%
Privati	Entro o oltre 4 anni	Reg. 3% Ipot. € 168 Cat. € 168	Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%

⁽¹⁾ n. 21 tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972

⁽²⁾ n. 127-undecies tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972

⁽³⁾ Il regime Iva si applica anche alle cessioni successive ai quattro anni dalla fine dei lavori nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata.

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE SULLE ABITAZIONI

La presenza nell'atto di acquisto di un vincolo pertinenziale che rende la pertinenza servente all'abitazione consente di attribuire alla medesima pertinenza la natura del bene principale. L'aliquota Iva agevolata 4% spetta, anche all'acquisto con atto separato e con presenza del vincolo pertinenziale, per una sola delle seguenti categorie: box auto C/06, tettoia o posto auto C/07, cantina o soffitta C/02. Sull'eventuale seconda pertinenza si applica il regime previsto per le pertinenze di abitazioni diverse dalla prima casa.

Venditore	Descrizione	Con vincolo pertinenziale		Senza vincolo pertinenziale
		Prima casa	Non prima casa	Commerciale
Impresa Costruttrice	Entro 4 anni dalla ultimazione dei lavori	Iva 4% (1) Reg. € 168 Ipot. € 168 Cat. € 168	Iva 10% (2) Reg. € 168 pot. € 168 Cat. € 168	Iva 20% Reg. € 168 Ipot. € 168 Cat. € 168
	Oltre 4 anni dalla ultimazione dei lavori verso privati	Iva 4% Reg. € 168 Ipot. 3% Cat. 1%	Iva 10% Reg. € 168 Ipot. 3% Cat. 1%	Iva 20% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 168 Ipot. 3% Cat. 1%
	Oltre 4 anni dalla ultimazione dei lavori verso altri soggetti	Esente art. 10- 8 bis Reg. 3% Ipot. € 168 Cat. € 168	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	Esente art. 10-8 ter ⁽³⁾ Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%
Impresa che ha effettuato interventi di recupero ⁽¹⁾	Entro 4 anni dalla ultimazione dei lavori	Iva 4% Reg. € 168 Ipot. € 168 Cat. € 168	Iva 10% Reg. € 168 pot. € 168 Cat. € 168	Iva 10% Reg. € 168 Ipot. € 168 Cat. € 168
	Oltre 4 anni dalla ultimazione dei lavori verso privati	Iva 4% Reg. € 168 Ipot. 3% Cat. 1%	Iva 10% Reg. € 168 Ipot. 3% Cat. 1%	Iva 20% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 168 Ipot. 3% Cat. 1%
	Oltre 4 anni dalla ultimazione dei lavori verso altri soggetti	Esente art. 10- 8 bis Reg. 3% Ipot. € 168 Cat. € 168	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	Esente art. 10-8 ter ⁽³⁾ Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%
Impresa di compravendita o altre imprese	Entro o oltre 4 anni	Esente art. 10- 8 bis Reg. 3% Ipot. € 168 Cat. € 168	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	Esente art. 10-8 ter ⁽³⁾ Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%
Privati	Entro o oltre 4 anni	Reg. 3% Ipot. € 168 Cat. € 168	Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%

⁽¹⁾ n. 21 tab. A, parte II, D.P.R. 633/11972

⁽²⁾ n. 127-undecies tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972

⁽³⁾ Art. 10 n. 8-ter lett b) e d) D.P.R. 633/1972. La vendita è esente da iva salva la possibilità di esercitare opzione nell'atto di vendita per l'imponibilità iva mediante meccanismo del reverse charge ex art. 17 6 comma lett a) bis. Le fatture senza addebito di Iva devono riportare la dicitura "Operazione senza addebito di Iva ai sensi dell'art. 17, c. 6, D.P.R. 633/1972. L'applicazione dell'Iva è a carico del destinatario della fattura."

VENDITA DI IMMOBILE STRUMENTALE

Venditore	Descrizione vendita		Iva / Imposta di registro
Impresa costruttrice	Entro 4 anni dalla ultimazione dei lavori	Nei confronti di privati (e immobili non ultimati: in costruzione o ristrutturazione) ⁽⁵⁾	Iva 20% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 168 Ipot. 3% Cat. 1%
		Nei confronti di soggetto con detraibilità Iva fino al 25%	
		Nei confronti di soggetto con detraibilità Iva superiore al 25%	
	Oltre 4 anni dalla ultimazione dei lavori	Nei confronti di privati (e immobili non ultimati: in costruzione o ristrutturazione) ⁽⁵⁾	Iva 20% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 168 Ipot. 3% Cat. 1%
		Nei confronti di un soggetto con detraibilità Iva fino al 25%	Reverse charge Iva 20% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 168 Ipot. 3% Cat. 1%
		Nei confronti di un soggetto con detraibilità Iva superiore al 25% - Con opzione da parte del venditore per l'applicazione dell'Iva	
Nei confronti di un soggetto con detraibilità Iva superiore al 25% -Senza opzione da parte del venditore per l'applicazione dell'Iva		Esente Iva art. 10 n. 8 ter Reg. 7% Ipot. 3% Cat. 1%	
Impresa che ha effettuato interventi di recupero	Come per impresa costruttrice ma, in caso di applicazione dell'Iva, l'aliquota è del 10% anche se il fabbricato non rientra nei requisiti Tupini		Iva 10% o 20% Reverse charge ⁽¹⁾ (Iva 10% se Tupini) Reg. € 168 Ipot. 3% Cat. 1%
Impresa di compravendita di immobili	Entro o oltre 4 anni	Come imprese costruttrici oltre 4 anni	
Tutte le altre imprese	Come imprese costruttrici oltre 4 anni		
Privato	Vendita effettuata da privati		Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%

⁽¹⁾ Art. 10 n. 8-ter lett b) e d) D.P.R. 633/1972. La vendita è esente da iva salva la possibilità di esercitare opzione nell'atto di vendita per l'imponibilità iva mediante meccanismo del reverse charge ex art. 17 6 comma lett a) bis. Le fatture senza addebito di Iva devono riportare la dicitura "Operazione senza addebito di Iva ai sensi dell'art. 17, c. 6, D.P.R. 633/1972. L'applicazione dell'Iva è a carico del destinatario della fattura."

LOCAZIONE COMMERCIALE

Locatore	Conduttore	Iva	Imposta di registro
Soggetto Iva	a) privato b) soggetto con detraibilità Iva fino al 25% c) soggetto con detraibilità Iva oltre il 25%, se il locatore ha optato per il regime Iva	Iva 20%	1% (registrazione obbligatoria)
	Soggetto con detraibilità Iva superiore al 25%, se il locatore non ha optato per il regime Iva	Esente art. 10 n. 8	1% (registrazione obbligatoria)
Privato	Chiunque	Fuori campo Iva	2% (registrazione obbligatoria)

LEASING SU FABBRICATO STRUMENTALE

Vendita alla società di leasing	(1) Riscatto
Venditore è un soggetto Iva: Iva 20% Reg. € 168 Ipot. 1,5% Cat. 0,5%	Iva 20% Reverse charge ⁽²⁾ Reg. € 168 Ipot. 1,5% Cat. 0,5% ₍₃₎
Canoni di locazione	
Iva 20% + Reg. 1% - Se: a) il conduttore è un privato, b) il conduttore è soggetto con detraibilità Iva fino al 25%, c) se il locatore ha optato per il regime Iva. Esenti art. 10 n. 8 + Reg. 1% - Se il conduttore è un soggetto diverso dai precedenti a), b) e in mancanza dell'opzione per il regime Iva da parte del locatore.	

(1) La base imponibile è costituita dal costo originario sostenuto dalla società di leasing (prezzo di riscatto + canoni depurati dalla componente finanziaria).

(2) Come vendita immobile commerciale - Art. 10 n. 8-ter lett b) e d) D.P.R. 633/1972. La vendita è esente da Iva salva la possibilità di esercitare opzione nell'atto di vendita per l'imponibilità Iva

mediante meccanismo del reverse charge ex art. 17 6 comma lett a) bis. Le fatture senza addebito di Iva devono riportare la dicitura "Operazione senza addebito di Iva ai sensi dell'art. 17, c. 6, D.P.R. 633/1972. L'applicazione dell'Iva è a carico del destinatario della fattura."

- (3) Dalle imposte ipotecarie e catastali dovute al riscatto è scomputabile quanto pagato a titolo di imposta di registro durante la durata del leasing

PRESTAZIONI DI SERVIZI SU FABBRICATI ABITATIVI

Descrizione	Contratto di appalto	Contratto di subappalto
Costruzione di edifici non di lusso o di Fabbricati Tupini	Iva 4% ⁽¹⁾ Se prima casa o se impresa che costruisce per rivendere	Iva 4% ⁽¹⁾ Se prima casa o se impresa che costruisce per rivendere
Altra abitazione	Iva 10% ⁽²⁾	Iva 10% ⁽²⁾
Costruzione di edifici di lusso	Iva 20%	Iva 20%
Costruzione di fabbricato rurale	Iva 4%	Iva 4%
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Iva 10%	Iva 10%
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria lett. a) b) art. 31 L. 457/78	Iva 10% ⁽³⁾	Iva 20% ⁽⁴⁾
Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione lett. c) d) e) art. 31 L. 457/78	Iva 10% ⁽⁵⁾	Iva 10%

(1) n. 39 tab, A, parte II, D.P.R. 633/1972

(2) n. 127-quaterdecies tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972

(3) Legge 488/1999 - art 7 co 1 lett b) Tale norma è ormai a regime e non più transitoria ai sensi dell'art. 2 comma 11 Legge 191/2009 (Finanziaria 2010). La medesima aliquota agevolata del 10% si applica, in linea generale, anche ai beni forniti dal prestatore del servizio per la realizzazione dell'intervento di recupero nonché alle cessioni di beni con posa in opera effettuata dallo stesso soggetto che ha fornito i beni.

Beni significativi nell'ambito degli interventi di recupero

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, su soli fabbricati a prevalente destinazione abitativa, è possibile applicare l'aliquota del 10 per cento con i limiti previsti per i cosiddetti beni di valore significativo.

Infatti, nel caso siano impiegati beni costituenti "parte significativa" dei lavori e individuati da un apposito decreto ministeriale, l'aliquota ridotta è applicabile sino a concorrenza del valore complessivo delle prestazioni relative all'intervento di recupero, al netto del valore di questi beni.

Il Dm 29 dicembre 1999 stabilisce che sono "beni significativi": gli ascensori e i montacarichi; gli infissi esterni e interni; le caldaie; i videocitofoni; le apparecchiature di condizionamento e di riciclo dell'aria; i sanitari e le rubinetterie da bagno; gli impianti di sicurezza.

(4)

Subappalti L'Amministrazione Finanziaria ha affermato (Circ. 21 febbraio 1973, n. 20/526577,) che ai subappalti si applica lo stesso trattamento tributario previsto per gli appalti, considerato che essi concorrono alla realizzazione dell'opera finale.

Nel caso di subappalto avente per oggetto interventi di manutenzione (Legge 457/78 art. 31 lett A, B) tale orientamento non è possibile. L'agevolazione è diretta ai soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili ordinariamente con i consumatori finali. Di conseguenza alle operazioni che riguardano fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento, e cioè alle cessioni di beni ed alle prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera, l'Iva si applicherà con aliquota ordinaria. Tali beni e servizi verranno assoggettati all'aliquota Iva ridotta del 10% solo nella successiva fase di riaddebito al committente (consumatore finale).

⁽⁵⁾ n. 127-quaterdecies tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972

PRESTAZIONI DI SERVIZI SU FABBRICATI STRUMENTALI

Descrizione	Contratto di appalto	Contratto di subappalto *
Costruzione	Iva 20%	Iva 20%
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Iva 10%	Iva 10%
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria lett. a) b) art. 31 della L. 457/78	Iva 20%	Iva 20%
Interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di cui alle lett. c), d) ed e) art. 31 della L. 457/78 ⁽¹⁾	Iva 10%	Iva 10%

⁽¹⁾ n. 127-quaterdecies tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972

CESSIONI DI BENI FINITI O MATERIALI PER COSTRUZIONE DI FABBRICATI

Descrizione	Acquisti da parte di imprese o di privati			
	Cessione di beni finiti		Cessione di altri beni e materiali	
	Con posa in opera	Senza posa in opera	Con posa in opera	Senza posa in opera
Costruzione di edificio abitativo non di lusso, o Fabbricato Tupini	Iva 4% ⁽¹⁾	Iva 4% ⁽¹⁾	Iva 20%	Iva 20%
Costruzione bene strumentale	Iva 20%	Iva 20%	Iva 20%	Iva 20%

(1)
n. 24 tab. A, parte II, D.P.R. 633/11972

Aggiornamento al 20 febbraio 2010