



Seregno li, 26 settembre 2012

TABELLE RIASSUNTIVE SU IVA E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE IN EDILIZIA

Con il **Decreto Legge 22 giugno 2012 n. 83**, convertito in Legge 7 agosto 2012 n. 134 recante "*Misure urgenti per la crescita del Paese*" (cosiddetto "*Decreto sviluppo e infrastrutture*"), sono state introdotte alcune importanti novità fiscali relative all'Iva nel l'edilizia.

Il citato decreto interviene complessivamente sul regime IVA delle operazioni immobiliari, prevedendo il regime di imponibilità "*su opzione*" per le cessioni delle abitazioni delle imprese edili, effettuate oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori. Ulteriore novità riguarda l'applicazione del "*reverse charge*", qualora la vendita avvenga ad un soggetto IVA dopo il decorso del quinquennio dall'ultimazione della costruzione o della ristrutturazione e l'impresa cedente opti per l'assoggettamento ad IVA della cessione.

Anche per le locazioni abitative il DL 83/2012 apporta modifiche, prevedendo la possibilità per l'impresa costruttrice/ristrutturatrice degli stessi di optare per l'applicazione dell'IVA (direttamente nel contratto d'affitto).

La cessione di beni strumentali sono di regola esenti ma con importanti eccezioni. Sono imponibili Iva le vendite: (i) effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di recupero, entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento; (ii) quelle – anche oltre i cinque anni - per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione

In tema di IRPEF su ristrutturazione edilizie è stata aumentata la detrazione al 50% ed innalzato il tetto di spesa ad €. 96.000. Per gli interventi di riqualificazione energetica è stata confermata la detrazione del 55%. Queste modifiche avranno però validità fino al 30 giugno 2013.

Dal 1 luglio 2013 le spese per il risparmio energetico confluiranno tra gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio e potranno beneficiare unicamente della detrazione del 36%. Di conseguenza la detrazione per il risparmio energetico dal 1-07-2013 non potrà più essere fruita dalle società di capitale (srl, spa, ecc.).

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.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

VENDITA DI FABBRICATO ABITATIVO

Venditore	Acquirente	Descrizione		Prima casa	No Prima casa
Impresa costruttrice o ristrutturatrice (1)	Privato	Entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori		Iva 4% ⁽¹⁾ Reg. €. 168 Ipot. €. 168 Cat. €. 168	Iva 10% ⁽²⁾ Reg. €. 168 Ipot. €. 168 Cat. €. 168
		Oltre 5 anni dalla ultimazione dei lavori ⁽³⁾	Opzione Iva	Iva 4% (1) Reg. €. 168 Ipot. €. 168 Cat. €. 168	Iva 10% ⁽²⁾ Reg. €. 168 pot. €. 168 Cat. €. 168
			No opzione Iva	Esente art. 10- 8 bis Reg. 3% Ipot. €. 168 Cat. €. 168	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%
		Impresa soggetta Iva	Entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori		
	Oltre 5 anni dalla ultimazione dei lavori		Opzione Iva		Reverse Charge ⁽⁴⁾ Iva 10% (2) Reg. €. 168 pot. €. 168 Cat. €. 168
		No opzione Iva		Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	
Impresa di compravendita o altre imprese	Tutti	Entro o oltre 5 anni		Esente art. 10- 8 bis Reg. 3% ⁽³⁾ Ipot. €. 168 Cat. €. 168	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% ⁽³⁾ Ipot. 2% Cat. 1%
Privati	Tutti	Entro o oltre 5 anni		Reg. 3% ⁽³⁾ Ipot. €. 168 Cat. €. 168	Reg. 7% ⁽³⁾ Ipot. 2% Cat. 1%



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Art.10, comma 1, n.8-bis del D.P.R. 633/1972 modificato dall'art. 9 D.L. 22-06-2012 n. 83 in vigore dal 29-06-2012. Sono esenti da Iva le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati abitativi; sono escluse (e quindi diventano imponibili) le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero: (i) entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento; (ii) oltre 5 anni nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; se l'acquirente è un soggetto Iva si applica il reverse charge.

⁽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⁾ Su opzione dell'acquirente privato si applica sul valore catastale *"In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento"*.

⁽⁴⁾ 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."



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

VENDITA DELLE PERTINENZE

Venditore	Acquirente	Descrizione		Con vincolo pertinenziale		Senza vincolo pertinenziale	
				Prima casa	Non prima casa	Commerciale	
Impresa costruttrice o ristrutturatrice (1)	Privato	Entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori		Iva 4% ⁽¹⁾ Reg. €. 168 Ipot. €. 168 Cat. €. 168	Iva 10% ⁽²⁾ Reg. €. 168 pot. €. 168 Cat. €. 168	Iva 21% (Iva 10% se Tupini) Reg. €. 168 Ipot. 3% Cat. 1%	
		Oltre 5 anni dalla ultimazione dei lavori ⁽³⁾	Opzione Iva	Iva 4% ⁽¹⁾ Reg. €. 168 Ipot. €. 168 Cat. €. 168	Iva 10% ⁽²⁾ Reg. €. 168 pot. €. 168 Cat. €. 168	Iva 21% (Iva 10% se Tupini) Reg. €. 168 Ipot. 3% Cat. 1%	
			No opzione Iva	Esente art. 10- 8 bis Reg. 3% Ipot. €. 168 Cat. €. 168	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	Iva 21% (Iva 10% se Tupini) Reg. €. 168 Ipot. 3% Cat. 1%	
	Impresa soggetta Iva	Entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori			Iva 10% Reg. €. 168 pot. €. 168 Cat. €. 168	Iva 21% (Iva 10% se Tupini) Reg. €. 168 Ipot. 3% Cat. 1%	
		Oltre 5 anni dalla ultimazione dei lavori	Opzione Iva		Reverse Charge ⁽⁴⁾ Iva 10% (2) Reg. €. 168 pot. €. 168 Cat. €. 168	Reverse charge Iva 21% (Iva 10% se Tupini) Reg. €. 168 Ipot. 3% Cat. 1%	
			No opzione Iva			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 o altre imprese	Qualsiasi	Entro o oltre 5 anni		Esente art. 10-8 bis Reg. 3% Ipot. 2% Cat. 1%	Esente art. 10-8 bis Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	Esente art. 10-8 ter ⁽³⁾ Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%
	Privati	Qualsiasi	Entro o oltre 5 anni		Reg. 3% Ipot. €. 168 Cat. €. 168	Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%	Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

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.

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

⁽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."



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

VENDITA DI IMMOBILE STRUMENTALE

Sono esenti le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali, escluse quelle: (i) effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di recupero, entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento; (ii) per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Al pagamento dell'imposta è tenuto il cessionario (reverse charge), se soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato, nelle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato abitativo e strumentale per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione

Venditore	Acquirente	Descrizione vendita	
Impresa costruttrice	Entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori	Nei confronti di privati	Iva 21% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 168
		Nei confronti di soggetto Iva	Ipot. 3% Cat. 1%
	Oltre 5 anni dalla ultimazione dei lavori	Con opzione da parte del venditore per l'applicazione dell'Iva anche nei confronti di privati e di soggetti che effettuano operazioni esenti in misura superiore al 75%	Reverse charge Iva 21% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 168
Senza opzione da parte del venditore per l'applicazione Iva anche nei confronti di privati e di soggetti che effettuano operazioni esenti in misura superiore al 75%		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		Vedi sopra
Impresa di compravendita di immobili	Entro o oltre 5 anni	Come imprese costruttrici oltre 5 anni	Vedi sopra
Tutte le altre imprese	Come imprese costruttrici oltre 5 anni		Vedi sopra
Privato	Vendita effettuata da privati		Reg. 7% Ipot. 2% Cat. 1%

(1) Art. 10 n. 8-ter 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.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

LOCAZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO

Dal 29-06-2012. La locazione dei fabbricati abitativi, di regola, è esente da Iva. Tuttavia, se chi affitta è l'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile – a prescindere dal tempo trascorso dall'ultimazione dell'intervento – può optare per l'Iva sui canoni.

Locatore	Conduttore	Opzione	Iva - Registro
Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Qualsiasi	Opzione Iva	Iva 10% Reg. € 168
		No opzione Iva	Esente art. 10 c. 8 Reg. 2%
Impresa di compravendita o altre imprese	Qualsiasi		Esente art. 10 c. 8 Reg. 2%
Privati	Qualsiasi		Escluso Iva Reg. 2%

LOCAZIONE DI FABBRICATO STRUMENTALE

Locatore	Conduttore	Opzione	Iva - Registro
Tutte le imprese (costruzione, compravendita o altre)	Qualsiasi	Opzione Iva	Iva 21% Reg. 1%
		No opzione Iva	Esente art. 10 c. 8 Reg. 1%
Privati	Qualsiasi		Escluso Iva Reg. 2%

Per le locazioni di fabbricati strumentali per natura sono in genere esenti, salva l'opzione per l'applicazione per l'imponibilità Iva.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

DETRAZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Per le spese documentate relative agli **interventi di recupero del patrimonio edilizio**, sostenute dal 26.06.2012 e fino al 30.06.2013, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 50% (anziché 36%), fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 96.000 (anziché € 48.000) per unità immobiliare. Restano ferme le ulteriori disposizioni contenute nell'art. 16-bis Tuir.

La detrazione per le spese di **riqualificazione energetica** sostenute dal 26.06.2012 al 30.06.2013, fermi restando i valori massimi, spetta per una quota pari al 55% delle spese stesse ⁽¹⁾. La detrazione spettante deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Dal 1.07.2013 le spese per il risparmio energetico potranno beneficiare della detrazione del 36%. La detrazione per risparmio energetico, dal 01.07.2013, non potrà più essere fruita dai soggetti Ires.

Periodo pagamento spese	Detrazione recupero patrimonio edilizio		Detrazione interventi di riqualificazione energetica		
	detrazione %	limite detrazione	detrazione %	limite detrazione	
Dal 01-01-2012 al 25-06-2012	36%	€ 48.000	55%	Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti	€ 181,818,18
Dal 26-06-2012 al 30-06-2013	50%	€ 96.000	55%	Interventi sull'involucro degli edifici esistenti	€ 109.090,90
				Installazione di pannelli solari per acqua calda	€ 109.090,90
				Sostituzione impianti di climatizzazione invernale	€ 54,545,45
Dal 01-07-2013	36%	€ 48.000	Come detrazione recupero patrimonio		

⁽¹⁾ D.L. 22.06.2012 n. 83 convertito in Legge 07.08.2012 n. 134



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

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 21%	Iva 21%
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 21% ⁽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



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

PRESTAZIONI DI SERVIZI SU FABBRICATI STRUMENTALI

Descrizione	Contratto di appalto	Contratto di subappalto *
Costruzione	Iva 21%	Iva 21%
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 21%	Iva 21%
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 21%	Iva 21%
Costruzione bene strumentale	Iva 21%	Iva 21%	Iva 21%	Iva 21%

(1) n. 24 tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972

Aggiornamento al 20 settembre 2012

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

Studio Commercialista Associato Contrino