

Scheda sintetica regime Iva nelle cessioni immobiliari

Operazione	Cedente	Acquirente	Regime Iva	Registro	Ipo-catastali	
CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI Punto 8-bis art. 10 DPR 633/72	Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	4% (prima casa)	168 €	168 + 168 €	
			10% (seconda casa non di lusso)			
			20% (lusso)			
	Altri soggetti passivi di imposta	Chiunque	Esenti	3% (prima casa)	168 + 168 €	
				7% (seconda casa)	2%+1% = 3%	
CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI (**) Punto 8-ter art. 10 DPR 633/72	Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	10% (ripristino)	168 €	3%+1% = 4% (*)	
			20%			
	Altri soggetti passivi di imposta, comprese le imprese costruttrici o di ripristino per gli immobili ultimati da oltre 4 anni	IPOTESI OGGETTIVE		10% (ripristino) 20%	168 €	3%+1% = 4% (*)
		<ul style="list-style-type: none"> • soggetti con detraibilità fino al 25% • operatori non soggetti passivi o privati • Altri soggetti se il cedente ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione 				
		<ul style="list-style-type: none"> • Altri soggetti se il cedente NON ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione 	Esenti	168 €	3%+1% = 4% (*)	

Il trattamento tributario dipende da due differenti variabili: una soggettiva (il cedente può essere, o meno, colui che ha costruito l'immobile o vi ha realizzato opere di ripristino nei 4 anni precedenti) ed una oggettiva (tipologia di fabbricato compravenduto).

Nello specifico:

per i fabbricati abitativi:

- se il cedente è il costruttore o il realizzatore di interventi di recupero, con **lavori ultimati da meno di 4 anni**, l'operazione è soggetta ad Iva (ad aliquota del 4, 10 o 20% a seconda della ricorrenza dei requisiti prima casa in capo all'acquirente ed alla tipologia di fabbricato), a imposta di registro in misura fissa (168€) e ad imposte ipotecarie a catastali in misura fissa (€ 168 + 168);

L'iva agevolata (4% o 10%) si applica ai fabbricati appartenenti alla tipologia "Tupini" (= superficie destinata ad abitazione superiore al 50% della superficie dei piani fuori terra e superficie destinata a negozi inferiori al 25% dei piani fuori terra). Ai fini dell'applicazione dell'Iva agevolata è necessario farsi sottoscrivere una dichiarazione dall'acquirente (o dal committente). La dichiarazione, pur non esentando completamente da responsabilità colui che effettua la cessione di beni o la prestazione di servizi, è comunque indispensabile per dimostrare a posteriori la buona fede e la diligenza dell'impresa che ha ritenuto di dover applicare l'IVA ridotta. La normativa in materia prevede, infatti, che colui che ha eseguito la prestazione ovvero effettuato la cessione del bene sia sempre responsabile per l'errata applicazione dell'IVA ridotta salvo che non dimostri, in caso di contestazione da parte dell'Amministrazione finanziaria, che sussisteva un'obiettiva incertezza sull'ambito applicativo della norma ovvero che il cliente ha occultato, falsificato o compiuto atti che lo hanno indotto in errore.

Il rilascio della dichiarazione, quindi, deve essere preteso dall'impresa la quale dovrebbe anche farsi rilasciare dal proprio cliente copia dei documenti che possono dimostrare le legittimità della richiesta

- se il cedente è il costruttore o chi ha effettuato lavori di ripristino con **lavori ultimati da oltre 4 anni, oppure** qualsiasi altro soggetto titolare di partita Iva, la cessione è esente ai sensi dell'art. 10, punto 8-*bis* del DPR n.633/72, sconta imposta di registro in misura proporzionale, con aliquota del 3% se sussistono i requisiti prima casa (oltre ad ipocatastali in misura di 168 + 168 €), oppure con aliquota del 7% negli altri casi (maggiorata di un ulteriore 3 % a titolo di imposte ipocatastali).

Per i fabbricati strumentali:

- se il cedente è il costruttore o il realizzatore di interventi di recupero, con **lavori ultimati da meno di 4 anni**, l'operazione è soggetta ad Iva (**ad aliquota del 20% per il costruttore o 10% per chi ha effettuato il ripristino**), a imposta di registro in misura fissa (168€) e ad imposte ipotecarie a catastali in misura del 4%, salvo il caso dei fondi immobiliari chiusi, delle banche o delle società di leasing che beneficeranno di una riduzione al 2%, ma solo per le transazioni poste in essere dal 01.10.2006;
- se il cedente è il costruttore o chi ha effettuato lavori di ripristino con **lavori ultimati da oltre 4 anni**, oppure qualsiasi altro soggetto titolare di partita Iva, la cessione può essere:
 - soggetta ad Iva per obbligo di legge (al 10 o al 20% come sopra) se l'acquirente è un soggetto privato oppure un contribuente Iva con pro rata di detraibilità non superiore al 25%, scontando imposta di registro in misura fissa di euro 168,00 ed ipocatastali del 4%, salvo il caso di fondi immobiliari chiusi, banche e società di *leasing* che, dal 01.10.2006, potranno godere di una riduzione al 2%;
 - soggetta ad Iva per opzione del venditore, da esercitarsi nell'atto notarile di trasferimento, se non ricorrono le casistiche specifiche di cui sopra, oltre ad imposta di registro in misura fissa di 168 € ed ipocatastali in misura proporzionale del 4%, salvo il caso di fondi immobiliari chiusi, banche e società di *leasing* che, dal 01.10.2006, potranno godere di una riduzione al 2%;
 - è esente ai sensi dell'art. 10, punto 8-ter del DPR n.633/72 in tutti gli altri casi, e sconta imposta di registro in misura fissa di 168 € ed ipocatastali in misura proporzionale del 4%, salvo il caso di fondi immobiliari chiusi, banche e società di leasing che, dal 01.10.2006, potranno godere di una riduzione al 2%