

GUIDA ALL'IVA IN EDILIZIA

a cura dello Studio Dott. Righetti & Associati



UN DOSSIER ECCEZIONALE: TUTTO SU QUESTA DIFFICILISSIMA MATERIA!! L'OPERA COMPRENDE TUTTI I FAC-SIMILI NECESSARI PER LE VARIE RICHIESTE, AD ESEMPIO DI APPLICAZIONE DELL'IVA RIDOTTA... VEDI PIU' SOTTO L'INDICE COMPLETO!! SI TRATTA DI UNO STRUMENTO IMMANCABILE PER CHI SI OCCUPA DI QUESTE PROBLEMATICHE!!

... per acquistare questo e-book

clicca QUI, poi su "E-BOOKS" e quindi più sotto su "proseguì"

il prezzo è di 30 euro IVA compresa

IL DOSSIER INIZIA COSI'...:

CAPITOLO I

AMBITI SOGGETTIVI

I.I. - Classificazione delle Imprese in Edilizia

A seguito della riforma apportata dal D.L. 223/2006, le imprese operanti in edilizia possono suddividersi come segue:

a) Impresa costruttrice degli immobili che sono oggetto di cessione

La C.M. 182/E/1996 che richiama quanto già pronunciato dalla C.M. n. 45/1973 e dalla R.M. prot. n. 330083 del 14.03.1981, dà una definizione abbastanza completa su cosa deve intendersi come "Impresa costruttrice".

Si definisce "Impresa costruttrice":

1. L'impresa che ordinariamente svolge l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita;
2. L'impresa che, anche occasionalmente, realizza la costruzione di immobili per la successiva rivendita, anche se i lavori di costruzione vengono appaltati in tutto o in parte, ad imprese terze (si tratta in definitiva dell'impresa titolare del permesso a costruire).

E' del tutto irrilevante che l'esercizio dell'impresa si esaurisca in un "singolo affare" poiché anche la

www.commercialistatelematico.com

1

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

Il commercialista telematico

realizzazione di un singolo affare può costituire attività d'impresa quando implichi l'esecuzione coordinata di una serie di atti economici quali, ad esempio, la costruzione di edifici da adibire ad abitazioni sia pure in un'unica operazione (Cass. n. 8193 del 29.08.1997; n. 3690 del 31.05.1986; n. 267 del 20.01.1973).

Anche la Corte di Cassazione è intervenuta sul punto precisando:

"L'abitudine, la sistematicità e la continuità dell'attività economica, come indice della professionalità necessaria per l'acquisto della qualità di imprenditore, devono essere intese in senso relativo e non assoluto: non si può quindi escludere, la qualità di imprenditore al soggetto che svolga un'attività che si protragga nel tempo per una durata apprezzabile, ancorché finalizzata al compimento di un'unica operazione speculativa" (Cass. n. 4407 del 10.05.1996; n. 3406 del 11.04.1996).

3. Le società cooperative edilizie che costruiscono, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, alloggi da assegnare ai propri soci e loro consorzi, anche se a proprietà indivisa, rientrano nella categoria delle "Imprese costruttrici" (L. n. 133 del 26.02.1994).

b) Impresa che realizza o fa eseguire interventi di recupero

Si tratta delle imprese che realizzano o fanno eseguire i seguenti interventi di recupero:

1. Interventi di restauro o risanamento conservativo, lett. c) art. 31, L. 457/1978.
2. Interventi di ristrutturazione edilizia, lett. d) art. 31, L. 457/1978.
3. Interventi di ristrutturazione urbanistica, lett. e) art. 31, L. 457/1978.

N.B.: vengono esclusi a tutti gli effetti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

c) Imprese diverse dalle precedenti

Rientrano in questa categoria anche:

- le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale la rivendita di immobili (che prima della riforma del D.L. 223/2006 erano assimilate alle costruttrici);
- le imprese di gestione immobiliare (imprese di locazione o di pura detenzione di immobili).

Si precisa che, d'ora in avanti, quando si parlerà di cessioni effettuate da "Imprese Costruttrici", si darà per sottinteso che le imprese alle quali ci si riferisce sono quelle raggruppate nei punti a) e b) di questo elenco, diversamente, si intenderanno le imprese rientranti nel punto c).

I.II. - Società Cooperative

E' bene prima di tutto specificare che la Cooperativa Edilizia può assumere indifferentemente la qualità di cedente o di cessionario di una unità abitativa.

La Cooperativa che acquisti un immobile "non di lusso" - in base alla Risoluzione del Dipartimento delle entrate n. 60/E/1995 - non potrà mai usufruire delle agevolazioni "prima casa".

Infatti i requisiti previsti dal punto 21 della Tabella A, Parte II allegata al D.P.R. 633/1972 possono sussistere solamente in capo alle persone fisiche.

Diverso invece è il caso in cui sia la Cooperativa ad assegnare gli alloggi da lei realizzati ai propri soci. Gli atti di assegnazione, sono infatti assoggettabili all'aliquota Iva del 4% se sussistono in capo al socio i requisiti per godere dei benefici "prima casa" purché l'immobile oggetto della cessione non abbia caratteristiche di lusso.

A tale proposito è qui il caso di segnalare che gli atti di assegnazione effettuati dalle Cooperative Edilizie si possono così suddividere:

- **Assegnazione in proprietà**, si ha quando le Cooperative assegnano unità abitative ai soci in piena ed esclusiva proprietà. Secondo quanto dettato dall'art. 6, comma 2, lett. d-bis, D.P.R. 633/1972, il momento impositivo ai fini Iva sorge alla data del rogito notarile, escludendo espressamente i pagamenti effettuati in precedenza sotto forma di acconti.
- **Assegnazione in godimento**, in questo caso ai fini dell'Iva sorge una prestazione di servizi. L'assegnazione stessa, diventa imponible alla data dei versamenti periodici (è in questa data che devono sussistere in capo al socio i requisiti previsti per l'applicazione dell'Iva al 4%).

Ovviamente, sia l'assegnazione in proprietà che quella in godimento di unità abitative da parte di Cooperative edilizie ai propri soci, è soggetta all'imposta fissa di registro e ipocatastali (Vedasi paragrafo IV).

Qualora vengano meno i requisiti richiesti dalla legge per l'applicazione delle agevolazioni "prima casa", possono verificarsi due ipotesi:

www.commercialistatelematico.com

Il commercialista telematico

- a) **L'alloggio assegnato al socio non costituisce abitazione di lusso**, in questo caso si applica l'aliquota ridotta del 10%;
- b) **L'alloggio ha le caratteristiche dell'abitazione di lusso**, in questo caso si applica l'aliquota ordinaria del 20%.

L'art. 3 del D.L. 90 del 27.04.1990 prevede inoltre una **riduzione nel calcolo della base imponibile ai fini Iva, da applicare sulle assegnazioni effettuate dalle Cooperative in favore dei soci.**

A tale riguardo si possono distinguere due ipotesi:

1. Gli alloggi assegnati sono costruiti su aree in proprietà: la base imponibile sarà costituita dal **70%** del costo degli alloggi medesimi, se non superiore a quanto stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale (per la parte eccedente stabilita dal Comitato, non si applica la riduzione).
2. Gli alloggi sono costruiti su aree in diritto di superficie: la base imponibile è costituita dal **50%** del costo degli alloggi medesimi, se non superiore a quanto stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale (anche qui per la parte eccedente, non si applica la riduzione).

Queste agevolazioni trovano applicazione solamente quando gli alloggi assegnati ai soci vengono adibiti dagli stessi ad "abitazione principale". Non beneficiano di questi abbattimenti della base imponibile le assegnazioni fatte ai soci per seconde case.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 6, c. 2 e 4 del D.P.R. 633/1972, il momento imposto delle assegnazioni di abitazioni in proprietà ai soci, fatte dalle cooperative a proprietà divisa, si realizza in ogni caso alla data del rogito notarile, per cui è del tutto irrilevante il pagamento di eventuali acconti.

I.III. - Soggetti con i requisiti "Prima Casa" – Iva al 4%

Agevolazione prima casa

L'agevolazione "prima casa" si applica agli acquisti a titolo oneroso della proprietà e agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, ecc...) o della nuda proprietà aventi ad oggetto **abitazioni non di lusso.**

A seconda delle caratteristiche del soggetto cedente si hanno agevolazioni differenti.

- La cessione è soggetta a Iva 4% e imposta di registro e ipocatastali in misura fissa se il cedente è l'impresa costruttrice del fabbricato o l'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione con cessione entro 4 anni dalla fine dei lavori.
- La cessione è esente Iva ed è invece soggetta a imposta di registro al 3% e ipocatastali in misura fissa se il cedente è l'impresa costruttrice del fabbricato o l'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione con cessione oltre 4 anni dalla fine dei lavori.
- La cessione è esente Iva ed è invece soggetta a imposta di registro al 3% e ipocatastali in misura fissa se il cedente è un privato o un soggetto IVA diverso dai precedenti.

Per approfondimenti sulla questione in oggetto si rinvia anche alle C.M. 38/E/2005 e 19/E/2001.

Oggetto della compravendita deve ovviamente essere una casa di abitazione "non di lusso" individuata secondo i criteri previsti dal D.M. 02.08.1969 e ancora oggi in vigore. A tale scopo è bene sottolineare che non devono necessariamente ricorrere le condizioni ex art. 13 della "Legge Tupini" (L. 408 del 02.07.1949) che prevedono per l'edificio ove è ubicata l'unità abitativa il rispetto del rapporto tra superficie destinata ad abitazione (50% + 1 della superficie sopra terra) e superficie destinata a negozi (non più del 25% della superficie sopra terra).

È priva di autonoma rilevanza anche la classificazione catastale: i benefici sono applicabili anche ai "villini" se ritenuti non di lusso (Cass. 26.9.1996, n. 8502) e ai fabbricati rurali (vedasi paragrafo II.XIII).

Requisiti

Affinché si possa godere delle agevolazioni "prima casa" è obbligatorio da parte dell'acquirente rendere in sede di stipula del contratto una serie di dichiarazioni così elencate:

1. Dichiarazione che l'immobile è ubicato in uno dei seguenti luoghi:

- a) nel Comune di residenza dell'acquirente.
- b) nel Comune in cui l'acquirente intende stabilire la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto (questo requisito non è richiesto per il personale delle Forze Armate e di Polizia - art. 66 L. 342/2000). E' da sottolineare che l'attuale regime delle agevolazioni "prima casa" mentre prevede obbligatoriamente che il compratore abbia o trasferisca la residenza entro i 18 mesi dall'acquisto nel Comune ove ha sede la casa acquistata, non prevede alcun termine minimo di mantenimento della residenza stessa (in ogni caso si ritiene che essa vada mantenuta per un periodo sufficiente a

Il commercialista telematico

evitare ogni rischio di contestazione di elusività). La data di riferimento per il cambio di residenza è quella dichiarazione di trasferimento da rendere al Comune.

- c) nel Comune dove svolge la propria attività (anche se non lucrativa).
 - d) per i soggetti che si sono trasferiti all'estero per motivi di lavoro, nel Comune in cui ha sede o svolge l'attività il soggetto da cui dipende (il datore di lavoro può non avere la qualifica di imprenditore).
 - e) qualora sia un soggetto emigrato all'estero, l'immobile può essere ubicato in qualsivoglia parte dell'Italia, purché sia "prima casa" (in questo caso particolare non sussiste l'obbligo di trasferirvi la residenza). La condizione di soggetto emigrato all'estero non deve necessariamente essere documentata dall'iscrizione all'AIRE, è sufficiente una autocertificazione. Per coloro che non hanno la cittadinanza in Italia, invece, al fine di ottenere l'agevolazione va rispettato il requisito di cui al punto b).
2. **Dichiarazione della non titolarità in via esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione** (esclusa la nuda proprietà) **di altro fabbricato abitativo** (anche se in corso di costruzione) **nel territorio del comune in cui è situato l'immobile oggetto della compravendita** (la titolarità di una sola quota di altra casa, non in comunione con il coniuge, non impedisce l'acquisto agevolato). Qualora l'acquirente sia già titolare di un immobile classificato in catasto nella categoria A/10 (ufficio) ma di fatto adibito ad abitazione, l'agevolazione può essere concessa. Infatti non ha rilevanza l'utilizzazione di fatto diversa dalla classificazione catastale. In osservanza dei medesimi criteri è possibile asserire, di contro, che l'agevolazione non è applicabile nel caso in cui l'acquirente sia titolare, nel comune dove acquista, di altro immobile classificato o classificabile in catasto come abitazione, indipendentemente dall'utilizzazione di fatto. Si precisa, inoltre, che, nel caso in cui l'acquirente sia titolare su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione acquistata usufruendo delle agevolazioni, non può godere del beneficio in parola, indipendentemente dall'utilizzazione di fatto e dall'eventuale cambio di destinazione nel frattempo intervenuto (C.M. 19/E/2001).
3. **Dichiarazione della non titolarità, nemmeno per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto con le agevolazioni "prima casa"** (a partire dalla L. 168/1982).

La dichiarazione resa nel contratto preliminare, da ripetersi anche in sede di stipula del contratto di compravendita definitivo, ha il vantaggio di poter consentire l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata al 4% anche sulle fatture di acconto. Se la dichiarazione viene resa solo nell'atto definitivo di acquisto, le fatture relative agli acconti, vanno rettificare, per poi applicare l'aliquota 4% sull'intero corrispettivo della cessione (non si applica in questo caso il termine di un anno previsto dall'art. 26 della Legge Iva – C.M. 1/E/2004).

Anche quando gli acconti versati siano stati fatturati con l'aliquota Iva al 10% per errore, si potrà procedere ad una rettifica mediante nota di variazione senza dover soggiacere al limite temporale di un anno.

Si ricorda che l'agevolazione spetta anche nei seguenti casi:

- Acquisto agevolato della "nuda proprietà e di diritti di godimento" (C.M. 103/E/1996).
- Acquisto da parte di proprietari di altre abitazioni sul territorio nazionale, purché non acquistate con le agevolazioni "prima casa".
- Acquisto di pertinenze, anche con atto separato, limitatamente ad una per ognuna delle seguenti categorie catastali: C/2, C/6, C/7 (vedasi paragrafo II.V).
- Acquisto di un immobile per poi destinarlo alla locazione. Infatti, per poter usufruire delle agevolazioni "prima casa" non è richiesta all'acquirente la dichiarazione di voler adibire l'immobile oggetto della compravendita a propria abitazione principale. Devono ovviamente sussistere tutte le condizioni di cui sopra (v. requisiti).
- Successioni e donazioni. Il contribuente, ricorrendone i requisiti, può avvalersi della possibilità di versare le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti su detti immobili derivanti da successione o donazione. La volontà di usufruire delle agevolazioni deve essere affermata dal richiedente con una dichiarazione resa nell'atto di donazione oppure mediante dichiarazione sostitutiva nella quale deve essere evidenziata la sussistenza, al momento del trasferimento dell'immobile, dei requisiti previsti per l'acquisto della prima abitazione. Gli effetti della dichiarazione, resa da "almeno uno" dei beneficiari in possesso dei requisiti previsti dalla disposizione in commento, si estendono anche agli altri soggetti ancorché questi non chiedano espressamente l'agevolazione "prima casa". L'applicazione dell'agevolazione in argomento non preclude la possibilità, in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, di fruire dei benefici "prima casa", per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato. In caso di ulteriore acquisizione per successione o donazione, i soggetti che hanno già fruito dell'agevolazione in argomento non possono goderne nuovamente, salvo che il trasferimento abbia ad oggetto quote dello stesso bene (C.M. 44/E/2001).

www.commercialistatelematico.com

4

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

Il commercialista telematico

Il dossier continua con gli argomenti visualizzati più sotto, nell'indice...

INDICE

CAPITOLO I – AMBITI SOGGETTIVI	1
I.I. – Classificazione delle Imprese in edilizia	1
I.II. - Società Cooperative	1
I.III. – soggetti con i requisiti “Prima Casa” – Iva al 4%	2
I.IV. – Soggetti senza i requisiti “Prima casa” – Iva al 10%	6
I.V. – Professionisti	7
I.VI. – Imprenditore agricolo	7
I.VII. – Enti locali.....	7
I.VIII. – Cessione di fabbricato per atto della pubblica autorità	8
I.VIX. – Soggetti con regime di detrazione Iva superiore o meno al 25%	8
CAPITOLO II – AMBITI OGGETTIVI.....	9
II.I. – Aree fabbricabili e non fabbricabili	9
II.II. – Unità abitative e unità strumentali.....	9
II.III. – Prima casa	9
II.IV. – Unità abitativa di lusso (caratteristiche principali)	9
II.V. – Acquisto di pertinenze	10
II.VI. – Fabbricati costruiti con le caratteristiche “Legge Tupini”.....	11
II.VII. – Edifici assimilati ai fabbricati Tupini.....	12
II.VIII. – Immobili relativi alle imprese – cenni.....	12
II.IX. – Acquisto di abitazioni in residence.....	13
II.X. – Acquisto di abitazioni non ultimate.....	13
II.XI. – Abbattimento delle barriere architettoniche.....	13
II.XII. – Immobili vincolati.....	13
II.XIII. – Immobili rurali.....	14
II.XIV. Acquisto di materie prime e prodotti finiti.....	15
II.XV. – Prestazioni di servizi.....	19
II.XVI. – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	20
II.XVII. – Interventi di recupero edilizio di cui all’art. 31 L. 457/1978.....	22
CAPITOLO III – OPERAZIONI VARIE.....	25
III.I. – Riforma del settore immobiliare D.L. 223/2006 – cenni.....	25
III.II. – Immobiliari, detrazione dell’Iva e pro-rata Iva – cenni.....	25
III.III. – Locazioni immobili.....	27
III.IV. – Data di ultimazione lavori e cessione di fabbricato in corso di costruzione.....	29
III.V. – Regime del reverse-charge.....	29
III.VI. – Credito d’imposta per riacquisto “Prima Casa”.....	31
III.VII. – Accertamento, valore normale, solidarietà Iva del cessionario – cenni.....	33
III.VIII. – Caparra e acconti.....	34
III.IX. – Responsabilità del cedente e del cessionario per l’applicazione dell’Iva ridotta.....	35
III.X. – Acquisto di immobile in costruzione e tutela degli acquirenti – cenni.....	36
III.XI. – Dia, super Dia e permesso a costruire – cenni.....	36
III.XII. – Documento unico di regolarità contributiva – cenni.....	40
III.XIII. - Imposte dirette nel settore immobiliare – cenni.....	40

Il commercialista telematico

CAPITOLO IV – SCHEMI RIASSUNTIVI.....	41
Vendita di fabbricato abitativo ad un privato – tabella 1.....	42
Vendita di fabbricato abitativo a una impresa – tabella 2.....	43
Vendita di fabbricato strumentale – tabella 3.....	44
Vendita di terreni – tabella 4.....	45
Locazione di fabbricato abitativo – tabella 5.....	46
Locazione di fabbricato strumentale – tabella 6.....	46
Leasing di fabbricato abitativo – tabella 7.....	47
Leasing di fabbricato strumentale – tabella 8.....	47
Locazione di terreni – tabella 9.....	47
Prestazioni di servizi per fabbricati abitativi e a prevalente destinazione abitativa – tabella 10.....	49
Prestazioni di servizi per la realizzazione di immobili non abitativi – tabella 11.....	50
Vendita di beni e materiali per fabbricato abitativo o a prevalente destinazione abitativa – tabella 12.....	51
Vendita di beni e materiali per la realizzazione di immobili non abitativi – tabella 13.....	52
CAPITOLO V – MODULI PER IVA AGEVOLATA ED ALTRE RICHIESTE.....	53
V.I. – Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione prima casa.....	54
V.II. – Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione di garage prima casa.....	55
V.III. – Richiesta Iva agevolata, acquisto immobile prima casa (anche se non ultimato – al grezzo).....	56
V.IV. – Richiesta Iva agevolata, acquisto di garage prima casa (anche se non ultimato – al grezzo).....	57
V.V. – Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione di abitazione rurale per agricoltore.....	58
V.VI. – Richiesta Iva agevolata, acquisto da impresa costruttrice di abitazione rurale per agricoltore.....	59
V.VII. – Richiesta Iva agevolata, assegnazione di immobile prima casa.....	60
V.VIII. – Richiesta Iva agevolata, impresa che costruisce fabbricati Tupini per la rivendita.....	61
V.IX. – Richiesta Iva agevolata, opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche.....	62
V.X. – Richiesta Iva agevolata, acquisto di beni finiti per la costruzione di immobile abitativo non di lusso.....	63
V.XI. – Richiesta Iva agevolata, acquisto beni finiti per la realizzazione di abitazione rurale per agricoltore.....	64
V.XII. – Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione di abitazione non di lusso.....	65
V.XIII. – Richiesta Iva agevolata, appalto per la costruzione di fabbricati “Tupini”.....	66
V.XIV. – Richiesta Iva agevolata, opere di urbanizzazione e operazioni assimilate.....	67
V.XV. – Richiesta Iva agevolata, interventi di recupero edilizio.....	68
V.XVI. – Richiesta Iva agevolata, manutenzioni ordinarie e straordinarie edilizia residenziale pubblica.....	69
V.XVII. – Richiesta Iva agevolata, allacciamento alle reti di teleriscaldamento per risparmio energetico.....	70
V.XVIII. – Richiesta Iva agevolata, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili abitativi.....	71
CAPITOLO VI – TABELLE ALLEGATE ALLA LEGGE IVA (D.P.R. 633/72).....	72
TABELLA A/2 – parte II – Beni e servizi all’aliquota del 4%.....	73
TABELLA A/3 – parte III – Beni e servizi soggetti all’aliquota del 10%.....	74

... per acquistare questo e-book

clicca QUI, poi su “E-BOOKS” e quindi più sotto su “proseguì”

il prezzo è di 30 euro IVA compresa