
Cessioni esenti IVA di immobili in contabilità separata

di [Mario Agostinelli](#)

Pubblicato il 6 Marzo 2012

analizziamo cosa la manovra "Cresci-Italia" (in via di conversione) prevede per ridurre il problema dell'esenzione dall'IVA per le società che costruiscono immobili: la soluzione proposta può essere efficace per risolvere i problemi della gestione dell'IVA dei costruttori immobiliari?

La vendita esente degli immobili abitativi potrà andare in contabilità IVA separata, ma solo dal periodo di imposta 2013.

E' quanto prevede l'art. 57 del D.L. 1/2012 in corso di conversione, che ha apportato l'attesa modifica al terzo comma dell'articolo 36 del DPR 633/72 prevedendo che, oltre alle locazioni esenti, anche le cessioni (esenti) di fabbricati abitativi, sono presupposto di adozione di contabilità IVA separata, pur in assenza dell'esercizio di attività plurime.

Una modifica molto attesa ma che tuttavia avrà un avvio non immediato, entrando di fatto nella maggior parte dei casi in vigore solo a decorrere dal 1° gennaio 2013, ed in ogni caso non senza ulteriori riflessi sul trattamento dell'IVA già detratta.

Si rende quindi opportuno un esame dell'impianto normativo dell'IVA con contabilità separata finalizzato a valutarne i presupposti applicativi anche alla luce delle nuove modifiche apportate dal DL 1/2012.