
Cessioni di immobili ed IVA: quadro riassuntivo dell'attuale regime, in vigore da giugno

di [Sandro Cerato](#)

Publicato il 3 Novembre 2012

un quadro riassuntivo dell'attuale regime IVA relativo alle cessioni di immobili dopo le numerose variazioni normative dell'estate 2012

L'art. 9 del D.L. n. 83/2012, entrato in vigore lo scorso 26 giugno, non è intervenuto soltanto sul regime applicabile, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, alle locazioni immobiliari, ma anche su quello relativo alle vendite di fabbricati abitativi e strumentali, modificando, quindi, i numeri 8-bis e 8-ter dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/1972, nonché la correlata disposizione sull'operatività dell'inversione degli obblighi contabili di cui al successivo art. 17, c. 6, lett. a-bis, del medesimo Decreto Iva (c.d. *reverse charge*).

In primo luogo, il Decreto Crescita ha confermato il generale regime di esenzione della cessione dei fabbricati abitativi, o di porzione degli stessi, inserendo due specifiche deroghe, tra le quali una di imponibilità Iva obbligatoria, nel caso di alienazione effettuata da un'impresa di costruzione o ristrutturazione, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori. A tali imprese è, inoltre, riconosciuta una seconda possibilità di imponibilità Iva, avente natura opzionale, qualora vendano il fabbricato dopo il decorso di tale quinquennio: la medesima facoltà è ammessa per le cessioni di immobili abitativi adibiti ad alloggi sociali.

Rimangono, invece, penalizzate, analogamente alla disciplina delle locazioni, le imprese di gestione e compravendita immobiliare – e tutte quelle diverse dalle imprese di costruzione e ristrutturazione, salvo il caso del c.d. *housing sociale* (D.M. 22 aprile 2008) – le quali sono costrette a vendere gli abitativi in regime di esenzione, a dispetto di quanto previsto per gli strumentali, come meglio illustrato nel prosieguo.

Il novellato art. 10, n. 8-ter, del D.P.R. n. 633/1972 stabilisce, infatti, anch'esso l'imponibilità Iva obbligatoria delle cessioni di fabbricati strumentali poste in essere, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, ma riconosce pure un generalizzato diritto all'esercizio dell'opzione, a qualsiasi tipologia di venditore (imprese di costruzione e ristrutturazione che vendono dopo il decorso del quinquennio dal completamento delle opere, immobiliari di gestione e trading, ecc.). Sul punto, si riscontra una significativa riduzione dell'area di imponibilità obbligatoria, ora circoscritta alle sole operazioni poste in essere, nei 5 anni, dalla imprese di costruzione e

ristrutturazione: prima dell'entrata in vigore dell'art. 9 del D.L. n. 83/2012, erano altresì imponibili ad Iva per obbligo le cessioni dei fabbricati strumentali effettuate nei confronti di soggetti privati, oppure esercenti un'attività che attribuiva un diritto alla detrazione non superiore al 25% (i.e. le banche).

Si osservi, inoltre, che è stato, quindi, uniformato a 5 anni il limite temporale, rispetto all'ultimazione dei lavori, per l'imponibilità Iva obbligatoria delle cessioni dei fabbricati poste in essere dalla imprese di costruzione e ristrutturazione, mentre prima era di 4 anni per gli strumentali e 5 anni con riferimento agli abitativi.

Alla luce delle suddette novità normative, ed in particolare dell'ampliamento del regime di non imponibilità, è stata sostituita la lettera a-bis dell'art. 17, c. 6, del D.P.R. n. 633/1972, in materia di applicazione del *reverse charge*: l'obbligo non ricorre più esclusivamente per le cessioni di fabbricati strumentali, ma anche per quelle degli abitativi.

È stata, infatti, stabilita l'operatività del meccanismo dell'inversione contabile degli adempimenti, che ricadono dunque sul cessionario, in tutti i casi di vendita di un fabbricato, o porzione dello stesso, effettuata a norma dei numeri 8-bis e 8-ter dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972, per la quale il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione Iva. La novità normativa in parola non esplica, pertanto, i propri effetti nell'ipotesi di imponibilità Iva obbligatoria, ovvero di cessione del fabbricato abitativo o strumentale – entro i 5 anni dall'ultimazione dei lavori – effettuata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

Analogamente, non può trovare applicabile il *reverse charge* qualora la controparte sia un privato, come peraltro presumibile dal precedente comma 5, che richiede come necessaria condizione di operatività dell'inversione contabile la soggettività passiva Iva in capo al cessionario.

2 novembre 2012

Sandro Cerato