

Il trattamento IVA delle le cessioni di immobili abitativi da parte di imprese

di [Sandro Cerato](#)

Pubblicato il 28 Giugno 2013

il tema dell'assoggettabilità ad IVA delle cessioni di immobili ad uso abitativo effettuate in regime d'impresa

In un precedente intervento, si è dato spazio al trattamento Iva delle locazioni di immobili a destinazione abitativa, operate da soggetti Iva; ora, invece, con la pubblicazione in esame, si procederà ad analizzare le novità IVA in materia di cessione dei predetti fabbricati.

Il trattamento IVA delle operazioni aventi ad oggetto le cessioni di immobili abitativi, ovvero di unità immobiliari urbane a destinazione abitativa (censite in catasto o classificabili nelle categorie del gruppo A, eccetto gli A/10), poste in essere da un soggetto passivo IVA, è contenuto all'interno dell'art. 10 c. 1 n. 8-bis DPR 633/72 (così come da ultimo riformulato dal DL 83/2012). Secondo la predetta disposizione, risultano imponibili (per obbligo) le cessioni di fabbricati abitativi operate dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice, a condizione che i lavori di costruzione o ristrutturazione siano stati ultimati non oltre i cinque anni precedenti alla data di cessione. Sono, invece, imponibili, in presenza di opzione per l'imponibilità espressamente manifestata in atto dal cedente, le cessioni di fabbricati abitativi operate dall'impresa di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la conclusione dell'intervento o della costruzione, nonché le cessioni di alloggi sociali effettuate da qualsiasi soggetto Iva (sempre previa opzione manifestata dal cedente). Restano esenti da Iva, dunque, le cessione di immobili abitativi operate da qualsiasi cedente (soggetti IVA) diverse da imprese di costruzione o ristrutturazione, nonché le cessione di immobili abitativi operate, in veste di cedente, da imprese di costruzione o ristrutturazione, oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto dal cedente. Ad ogni modo, l'aliquota IVA applicabile alle suddette operazioni di cessione (qualora imponibili per obbligo e/o per opzione) dipende dalla tipologia di immobile oggetto di cessione, ovvero dalla possibilità dell'acquirente di beneficiare dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa. In buona sostanza:

- si applica l'aliquota Iva del 4% (n. 21 della tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/1972) alle cessioni di abitazioni non di lusso e con i requisiti di prima casa;

-
- si applica l'aliquota del 10% (n. 127-undecies della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72), alle cessioni di abitazioni non di lusso, prive dei requisiti di prima casa ;
 - si applica l'aliquota ordinaria del 21%, alle cessioni di abitazioni di lusso.

Peraltro, in caso di cessione imponibile IVA (per obbligo o per opzione), se acquirente è un soggetto IVA (esercente attività d'impresa, arte o professione), si applica il meccanismo del *"reverse charge"*, in base al quale:

- il cedente fattura all'acquirente il corrispettivo di vendita dell'immobile senza addebito dell'IVA e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'applicazione dell'imposta (art.17, comma 6, lett. a-bis, del D.P.R. 633/1972);
- l'acquirente integra la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota (10% o 21%, a seconda che si tratti o meno di "abitazioni non di lusso") e della relativa imposta dovuta, con i connessi obblighi formali di registrazione della stessa, da effettuare sia nel registro dei corrispettivi (di cui all'art.24 del D.P.R. 633/1972), sia in quello degli acquisti (di cui all'art.25 del D.P.R. 633/1972).

A tal proposito, si ricorda che il meccanismo del *"reverse charge"* non opera mai quando acquirente è un privato persona fisica e che l'adozione del *"reverse charge"* comporta unicamente un'inversione degli obblighi di liquidazione e versamento dell'imposta, senza incidere in alcun modo sul diritto dell'impresa cedente alla detrazione dell'IVA pagata in sede di costruzione o ristrutturazione dell'abitazione ceduta.

Nell'ambito delle cessioni di fabbricati abitativi, nulla cambia con riferimento all'applicabilità delle imposte d'atto (imposte di registro, ipotecaria e catastale). Pertanto, in base al principio di alternatività IVA/registo stabilito dall'art. 40 c. 1 del DPR 26.4.86 n. 131, le cessioni di immobili abitativi, se esenti dall'IVA non si considerano *"soggette a IVA"* e sono soggette all'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura proporzionale, con aliquote pari, rispettivamente, al:

- 7% per il registro, salvo agevolazioni (ad esempio, trova applicazione l'aliquota del 3% in presenza delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa");
- 2% per l'ipotecaria, salvo agevolazioni (ad esempio, trova applicazione l'imposta fissa di 168,00 euro in presenza delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa");
- 1% per la catastale salvo agevolazioni (ad esempio, trova applicazione l'imposta fissa di 168,00 euro in presenza delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa").

Si rammenta, infine, che, per beneficiare del trattamento tributario agevolato per l'acquisto della prima casa, devono ricorrere i requisiti indicati dalla nota II/bis, art. 1, parte prima della tariffa allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (DPR n. 131/1986).

28 giugno 2013

Sandro Cerato