

## TRIBUTI E IMPOSTE

Suggerimento n. 349/37 del 12 settembre 2012

RS

### “DECRETO CRESCITA E SVILUPPO” –CESSIONE/LOCAZIONE IMMOBILI

**Convertito in legge il decreto contenente misure urgenti per la crescita del Paese.**

La legge 7 agosto 2012 n. 134 (S.O. n. 171 alla G.U. n. 187 dell'11 agosto 2012), di conversione, con modificazioni, del decreto legge 22 giugno 2012 n. 83 (S.O. n. 129 alla G.U. n. 147 del 26 giugno 2012), recante “*Misure urgenti per la crescita del Paese*” (c.d. “*Decreto crescita e sviluppo*”) conferma sostanzialmente le modifiche apportate, dal decreto stesso, al regime iva delle cessioni e locazioni di fabbricati abitativi e strumentali.

In particolare, è ripristinata l'**imponibilità ad Iva** per le **cessioni di abitazioni** effettuate dalle imprese costruttrici anche **oltre i cinque anni** dall'ultimazione dei lavori, purché il cedente abbia **optato** in atto per l'imposizione; in tale ultimo caso è introdotta anche per gli immobili abitativi, come già previsto per gli immobili strumentali, la fatturazione con il regime del *reverse charge* qualora l'acquirente è un soggetto iva.

E' inoltre modificato il regime della **locazione delle abitazioni**, in quanto è prevista la possibilità per l'impresa costruttrice/ristrutturatrice delle stesse di **optare** per l'applicazione dell'**Iva**.

Per gli **immobili strumentali** è elevato da quattro a **cinque anni**, dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione, il termine entro cui l'operazione **deve** essere assoggettata ad Iva. E' invece **eliminato** l'obbligo di imponibilità Iva per le cessioni/locazioni di fabbricati strumentali nei confronti di privati o soggetti con pro-rata Iva non superiore al 25%.

Si riassume di seguito, anche con tabelle riepilogative, il regime Iva applicabile dal **26 giugno** (data di pubblicazione del decreto), alla cessione/locazione di abitazioni e di immobili strumentali.

### IMMOBILI ABITATIVI

#### Cessione

E' disposta:

- l'**imponibilità ad “Iva obbligatoria”** delle cessioni di abitazioni effettuate **entro cinque anni** dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione;
- l'**imponibilità ad Iva “su opzione”** dell'impresa costruttrice/ristrutturatrice cedente, da manifestare direttamente nel rogito, delle cessioni di abitazioni effettuate **oltre i cinque anni** dall'ultimazione dei lavori di costruzione e ristrutturazione.

Se acquirente è un soggetto iva l'opzione per l'imponibilità comporta l'**applicazione** del meccanismo del “*reverse charge*”. Tale meccanismo non opera quando acquirente è un privato persona fisica;

- l'**esenzione da Iva** delle cessioni di abitazioni effettuate da **impresa diversa** da quella che ha costruito o ristrutturato l'immobile.

Tuttavia, in sede di **conversione in legge**, è introdotta, dal **12 agosto 2012**, la possibilità per le imprese diverse da quelle di costruzione o ristrutturazione, di cedere **alloggi sociali**, optando in atto per l'imponibilità ad Iva.

Cessione immobili abitativi		
Cedente	Immobili	Regime Iva
Imprese costruttrici o ristrutturatrici <u>entro cinque anni</u> dalla data di ultimazione dei lavori	Abitazione	Iva obbligatoria
	Abitazione in piano di edilizia residenziale convenzionata locata per almeno quattro anni	
	Alloggio sociale	
Imprese costruttrici o ristrutturatrici <u>oltre cinque anni</u> dalla data di ultimazione dei lavori	Abitazione	Iva su opzione (fattura con <i>reverse charge</i> se acquirente soggetto Iva)
	Abitazione in piano di edilizia residenziale convenzionata, locata per almeno quattro anni	
	Alloggio sociale	
Imprese costruttrici o ristrutturatrici se non optano per l'applicazione iva	Tutti	Esente
Imprese diverse da quelle costruttrici o ristrutturatrici	Abitazione	Esente
	Abitazione in piano di edilizia residenziale convenzionata locata per almeno quattro anni	
	Alloggi sociali	dal <b>12 agosto 2012</b> Iva su opzione

#### Locazione

E' disposta:

- l'**imponibilità** ad "**Iva su opzione**" delle locazioni di abitazioni effettuate dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici;
- l'**imponibilità** ad "**Iva su opzione**" delle locazioni di abitazioni destinate ad **alloggi sociali**;
- l'**esenzione da Iva** delle locazioni di abitazioni in ogni altro caso.

Nei casi di **imponibilità su opzione** è ammessa l'applicabilità dell'aliquota ridotta al **10%**.

Locazione immobili abitativi		
Locatore	Oggetto contratto	Regime Iva
Imprese costruttrici o ristrutturatrici dell'abitazione	Abitazione	Iva su opzione
	Abitazione in piano di edilizia residenziale convenzionata locata per almeno quattro anni	
	Alloggio sociale	
Altre imprese non costruttrici o ristrutturatrici	Abitazione	Esente
	Abitazione in piano di edilizia convenzionale locata per almeno quattro anni	
	Alloggio sociale	Iva su opzione

## IMMOBILI STRUMENTALI

### Cessione

E' disposta:

- l'**imponibilità** ad "**Iva obbligatoria**" delle cessioni di immobili strumentali effettuate **entro cinque anni** dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione;
- l'imponibilità ad Iva "**su opzione**" dell'impresa costruttrice/ristrutturatrice cedente, da manifestare direttamente nel rogito, delle cessioni di immobili strumentali effettuate **oltre i cinque anni** dall'ultimazione dei lavori di costruzione e ristrutturazione;
- l'**imponibilità** ad Iva "**su opzione**" in ogni altro caso.

Se acquirente è un soggetto Iva l'opzione per l'imponibilità comporta l'**applicazione** del meccanismo del "*reverse charge*". Tale meccanismo non opera quando acquirente è un privato persona fisica.

Cessione immobili strumentali		
Cedente	Acquirente	Regime Iva
Impresa costruttrice o ristrutturatrice <u>entro cinque anni</u> dalla data di ultimazione dei lavori	Tutti	Iva obbligatoria
Impresa costruttrice o ristrutturatrice <u>oltre cinque anni</u> dalla data di ultimazione dei lavori	Tutti	Iva su opzione (fattura con <i>reverse charge</i> se acquirente soggetto Iva)
Tutte le altre imprese	Tutti	Iva su opzione (fattura con <i>reverse charge</i> se acquirente soggetto Iva)

### Locazione

E' disposta:

- l'**imponibilità** ad "**Iva su opzione**" delle locazioni di immobili strumentali per tutte le imprese locatrici;
- l'**esenzione da Iva** in tutti i casi in cui **non** viene esercitata l'opzione per l'imponibilità.

Locazione immobili strumentali		
Locatore	Locatario	Regime Iva
Tutte le imprese	Persone fisiche	Iva su opzione
	Soggetti con pro-rata inferiore al 25%	
	Altri	
Tutte le imprese che non hanno optato per l'Iva	Tutti	Esente

Per informazioni rivolgersi a:

- dr.ssa Raffaella Scurati (tel. 02.88129558, e-mail [r.scurati@assimpredilance.it](mailto:r.scurati@assimpredilance.it));
- dr.ssa Sara Acerbi (tel. 02.88129532, e-mail [s.acerbi@assimpredilance.it](mailto:s.acerbi@assimpredilance.it)).

*Il presente documento e` stato inviato tramite posta elettronica ad ogni singola impresa ed e` reperibile dal 12 settembre 2012 all'interno del nostro nuovo portale, all'indirizzo [www.assimpredilance.it](http://www.assimpredilance.it) inserendo ID utente e password e utilizzando il menù verticale di sinistra o, in alternativa, la funzione "cerca nel sito" o "ricerca agevolata", con la quale è possibile restringere la ricerca in base al tema trattato (indicato come "tag"), al periodo ed alla tipologia (novità, scadenze, dossier, convegni, servizi, annunci vari). User e password del nuovo portale sono i medesimi del vecchio portale; qualora si fossero dimenticati, è possibile contattare il dr. Jacopo Corsentino (02.88129581, [j.corsentino@assimpredilance.it](mailto:j.corsentino@assimpredilance.it)).*