



VENDITA DI FABBRICATO ABITATIVO

Venditore	Acquirente	Descrizione		Prima casa ⁽⁵⁾	No Prima casa
Impresa costruttrice o ristrutturatrice (1)	Privato	Entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori		Iva 4% ⁽¹⁾ Reg. € 200 Ipot. € 200 Cat. € 200	Iva 10% ⁽²⁾ Reg. € 200 Ipot. € 200 Cat. € 200
		Oltre 5 anni dalla ultimazione dei lavori ⁽³⁾	Opzione Iva	Iva 4% ⁽¹⁾ Reg. € 200 Ipot. € 200 Cat. € 200	Iva 10% ⁽²⁾ Reg. € 200 Ipot. € 200 Cat. € 200
			No opzione Iva	Esente art. 10- 8 bis Reg. 2% Ipot. € 50 Cat. € 50	Esente art. 10-8 bis Reg. 9% Ipot. € 50 Cat. € 50
	Impresa soggetta Iva	Entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori			Iva 10% Reg. € 200 Ipot. € 200 Cat. € 200
		Oltre 5 anni dalla ultimazione dei lavori	Opzione Iva		Reverse Charge ⁽⁴⁾ Iva 10% ⁽²⁾ Reg. € 200 Ipot. € 200 Cat. € 200
			No opzione Iva		Esente art. 10-8 bis Reg. 9% Ipot. € 50 Cat. € 50
Impresa di compravendita o altre imprese	Tutti	Entro o oltre 5 anni		Esente art. 10- 8 bis Reg. 2% ⁽³⁾⁽⁵⁾ Ipot. € 50 Cat. € 50	Esente art. 10-8 bis Reg. 9% ⁽³⁾⁽⁵⁾ Ipot. € 50 Cat. € 50
Privati	Tutti	Entro o oltre 5 anni		Reg. 2% ⁽³⁾⁽⁵⁾ Ipot. € 50 Cat. € 50	Reg. 9% ⁽³⁾⁽⁵⁾ Ipot. € 50 Cat. € 50



Art.10, comma 1, n.8-bis del D.P.R. 633/1972 modificato dall'art. 9 D.L. 22-06-2012 n. 83 in vigore dal 29-06-2012. Sono esenti da Iva le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati abitativi; sono escluse (e quindi diventano imponibili) le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero: (i) entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento; (ii) oltre 5 anni nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; se l'acquirente è un soggetto Iva si applica il reverse charge.

(1) n. 22 tab. A, parte II, D.P.R. 633/11972

(2) n. 127-undecies tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972

(3) Su opzione dell'acquirente privato si applica sul valore catastale "In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento".

(4) Art. 10 n. 8-ter lett b) e d) D.P.R. 633/1972. La vendita è esente da iva salva la possibilità di esercitare opzione nell'atto di vendita per l'imponibilità iva mediante meccanismo del reverse charge ex art. 17 6 comma lett a) bis. Le fatture senza addebito di Iva devono riportare la dicitura "Operazione senza addebito di Iva ai sensi dell'art. 17, c. 6, D.P.R. 633/1972. L'applicazione dell'Iva è a carico del destinatario della fattura."

(5) L'imposta di registro non potrà essere inferiore a € 1.000

(5) Leggi agevolative prima casa nel tempo: Legge 22 aprile 1982 n. 200

DL 7 febbraio 1985 n. 12

Legge 31 dicembre 1991 n. 415

DL 23 gennaio 1993 n. 16

Legge 24 marzo 1993 n. 75

DL 22 maggio 1993 n. 155

Legge 19 luglio 1993 n. 243

Legge 28 dicembre 1995 n. 549



VENDITA DELLE PERTINENZE

Venditore	Acquirente	Descrizione		Con vincolo pertinenziale		Senza vincolo pertinenziale
				Prima casa	Non prima casa	Commerciale
Impresa costruttrice o ristrutturatrice (1)	Privato	Entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori		Iva 4% ⁽¹⁾ Reg. € 200 Ipot. € 200 Cat. € 200	Iva 10% ⁽²⁾ Reg. € 200 pot. € 200 Cat. € 200	Iva 22% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 200 pot. € 200 Cat. € 200
			Opzione Iva	Iva 4% (1) Reg. € 200 Ipot. € 200 Cat. € 200	Iva 10% ⁽²⁾ Reg. € 200 pot. € 200 Cat. € 200	Iva 22% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 200 pot. € 200 Cat. € 200
		Oltre 5 anni dalla ultimazione dei lavori ⁽³⁾	No opzione Iva	Esente art 10-8 bis Reg. 2% Ipot. € 200 Cat. € 200	Esente art. 10-8 bis Reg. 9% Ipot. 2% Cat. 1%	Iva 22% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 200 pot. € 200 Cat. € 200
	Impresa soggetta Iva	Entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori			Iva 10% Reg. € 200 pot. € 200 Cat. € 200	Iva 22% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 200 pot. € 200 Cat. € 200
			Opzione Iva		Reverse Charge ⁽³⁾ Iva 10% (2) Reg. € 200 pot. € 200 Cat. € 200	Reverse charge Iva 22% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 200 pot. € 200 Cat. € 200
		Oltre 5 anni dalla ultimazione dei lavori	No opzione Iva		Esente art. 10-8 bis Reg. 9% Ipot. € 50 Cat. € 50	Esente art 10-8 bis Reg. € 200 Ipot. 3% Cat. 1%
Impresa di compravendita o altre imprese	Qualsiasi	Entro o oltre 5 anni		Esente art. 10-8 bis Reg. 2% ⁽⁴⁾ Ipot. € 50 Cat. € 50	Esente art 10-8 bis Reg. 9% ⁽⁴⁾ Ipot. € 50 Cat. € 50	Esente art 10-8 ter ⁽³⁾ Reg. € 200 Ipot. 3% Cat. 1%
Privati	Qualsiasi	Entro o oltre 5 anni		Reg. 2% ⁽⁴⁾ Ipot. € 50 Cat. € 50	Reg. 9% ⁽⁴⁾ Ipot. € 50 Cat. € 50	Reg. 9% ⁽⁴⁾ Ipot. € 50 Cat. € 50



La presenza nell'atto di acquisto di un vincolo pertinenziale che rende la pertinenza servente all'abitazione, consente di attribuire alla medesima pertinenza la natura del bene principale. L'aliquota IVA agevolata del 4% spetta, anche all'acquisto con atto separato e con presenza del vincolo pertinenziale, per una sola delle seguenti categorie: box auto C/06, tettoia o posto auto C/07, cantina o soffitta C/02. Sull'eventuale seconda pertinenza si applica il regime previsto per le pertinenze di abitazioni diverse dalla prima casa.

(1) n. 22 tab. A, parte II, D.P.R. 633/1972

(2) n. 127-undecies tab. A, parte III, DPR 633/1972

(3) Art. 10 n. 8-ter lett b) e d) D.P.R. 633/1972. La vendita è esente da iva salva la possibilità di esercitare opzione nell'atto di vendita per l'imponibilità iva mediante meccanismo del reverse charge ex art. 17 6 comma lett a) bis. Le fatture senza addebito di iva devono riportare la dicitura "Operazione senza addebito di iva ai sensi dell'art. 17, c. 6, D.P.R. 633/1972. L'applicazione dell'IVA è a carico del destinatario della fattura."

(4) L'imposta di registro non potrà essere inferiore a € 1.000



VENDITA DI IMMOBILE STRUMENTALE

Sono esenti le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali, escluse quelle: (i) effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di recupero, entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento; (ii) per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Al pagamento dell'imposta è tenuto il cessionario (reverse charge), se soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato, nelle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentale per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Venditore	Acquirente	Descrizione vendita	
Impresa costruttrice	Entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori	Nei confronti di privati	IVA 22% (IVA 10% se Tupini) Reg. € 200 Ipot. 3% Cat. 1%
		Nei confronti di soggetti Iva	
	Oltre 5 anni dalla ultimazione dei lavori	Con opzione da parte del venditore per l'applicazione dell'Iva anche nei confronti di privati e di soggetti che effettuano operazioni esenti in misura superiore al 75%	Reverse charge ⁽¹⁾ IVA 22% (Iva 10% se Tupini) Reg. € 200 Ipot. 3% Cat. 1%
Senza opzione da parte del venditore per l'applicazione Iva anche nei confronti di privati e di soggetti che effettuano operazioni esenti in misura superiore al 75%		Esente IVA art 10 n. 8 ter Reg. € 200 Ipot. 3% Cat. 1%	
Impresa che ha effettuato interventi di recupero	Come per impresa costruttrice ma, in caso di applicazione dell'Iva, l'aliquota è del 10% anche se il fabbricato non rientra nei requisiti Tupini		Vedi sopra
Impresa di compravendita di immobili	Entro o oltre 5 anni	Come imprese costruttrici oltre 5 anni	Vedi sopra
Tutte le altre imprese	Come imprese costruttrici oltre 5 anni		Vedi sopra
Privato	Vendita effettuata da privati		Reg. 9% Ipot. € 50 Cat. € 50



MENAGUALE COMMERCIALISTI

Servizi e consulenze d'azienda

Via N. Sauro, 66 - 64021 GIULIANOVA (TE)

Tel./fax 085 8007188 - info@menagualecommercialisti.it

(1) Art. 10 n. 8-ter D.P.R. 633/1972. La vendita è esente da iva salva la possibilità di esercitare opzione nell'atto di vendita per l'imponibilità iva mediante meccanismo del reverse charge ex art. 17 6 comma lett a) bis. In caso di opzione Iva con reverse charge, le fatture senza addebito di IVA devono riportare la dicitura "Operazione senza addebito di Iva ai sensi dell'art. 17, c. 6, D.P.R. 633/1972.

L'applicazione dell'Iva è a carico del destinatario della fattura.



LOCAZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO

Dal 29-06-2012, la locazione dei fabbricati abitativi è, di regola, esente da IVA. Tuttavia, se chi affitta è l'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile - a prescindere dal tempo trascorso dall'ultimazione dell'intervento - può optare per l'Iva sui canoni.

Locatore	Conduttore	Opzione	Iva - Registro
Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Qualsiasi	Opzione IVA	IVA 10% Reg. € 200
		No opzione IVA	Esente art. 10 c. 8 Reg. 2%
Impresa di compravendita o altre imprese	Qualsiasi		Esente art. 10 c. 8 Reg. 2%
Privati	Qualsiasi		Escluso IVA Reg. 2%

LOCAZIONE DI FABBRICATO STRUMENTALE

Locatore	Conduttore	Opzione	Iva - Registro
Tutte le imprese (costruzione, compravendita o altre)	Qualsiasi	Opzione Iva	Iva 22% Reg. 1%
		No opzione Iva	Esente art. 10 c. 8 Reg. 2%
Privati	Qualsiasi		Escluso Iva Reg. 2%

Per le locazioni di fabbricati strumentali per natura sono in genere esenti, salva l'opzione per l'applicazione per l'imponibilità IVA.



PRESTAZIONI DI SERVIZI SU FABBRICATI ABITATIVI

Descrizione	Contratto di appalto	Contratto di subappalto
Costruzione di edifici non di lusso o di Fabbricati Tupini	Iva 4% ⁽¹⁾ Se prima casa o se impresa che costruisce per rivendere	Iva 4% ⁽¹⁾ Se prima casa o se impresa che costruisce per rivendere
Altra abitazione	Iva 10% ⁽²⁾	Iva 10% ⁽²⁾
Costruzione di edifici di lusso	Iva 22%	Iva 22%
Costruzione di fabbricato rurale	Iva 4%	Iva 4%
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Iva 10%	Iva 10%
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria lett. a) b) art. 31 L. 457/78	Iva 10% ⁽³⁾	Iva 22% ⁽⁴⁾
Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione lett. c) d) e) art. 31 L. 457/78	Iva 10% ⁽⁵⁾	Iva 10%

(1) n. 39 tab, A, parte II, D.P.R. 633/1972

(2) n. 127-quaterdecies tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972

(3) Legge 488/1999 - art 7 co 1 lett b) Tale norma è ormai a regime e non più transitoria ai sensi dell'art. 2 comma 11 Legge 191/2009 (Finanziaria 2010). La medesima aliquota agevolata del 10% si applica, in linea generale, anche ai beni forniti dal prestatore del servizio per la realizzazione dell'intervento di recupero nonché alle cessioni di beni con posa in opera effettuata dallo stesso soggetto che ha fornito i beni.

(4) Subappalti L'Amministrazione Finanziaria ha affermato (Circ. 22 febbraio 1973, n. 20/526577,) che ai subappalti si applica lo stesso trattamento tributario previsto per gli appalti, considerato che essi concorrono alla realizzazione dell'opera finale.

Nel caso di subappalto avente per oggetto interventi di manutenzione (Legge 457/78 art. 31 lett A, B) tale orientamento non è possibile. L'agevolazione è diretta ai soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili ordinariamente con i consumatori finali. Di conseguenza alle operazioni che riguardano fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento, e cioè alle cessioni di beni ed alle prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera, l'Iva si applicherà con aliquota ordinaria. Tali beni e servizi verranno assoggettati all'aliquota Iva ridotta del 10% solo nella successiva fase di riaddebito al committente (consumatore finale).

(5) n. 127-quaterdecies tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972

Beni significativi nell'ambito degli interventi di recupero

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, su soli fabbricati a prevalente destinazione abitativa, è possibile applicare l'aliquota del 10 per cento con i limiti previsti per i cosiddetti beni di valore significativo. Infatti, nel caso siano impiegati beni costituenti "parte significativa" dei lavori e individuati da un apposito decreto ministeriale, l'aliquota ridotta è applicabile sino a concorrenza del valore complessivo delle prestazioni relative all'intervento di recupero, al netto del valore di questi beni.

Il Dm 29 dicembre 1999 stabilisce che sono "beni significativi": gli ascensori e i montacarichi; gli infissi esterni e interni; le caldaie; i videocitofoni; le apparecchiature di condizionamento e di riciclo dell'aria; i sanitari e le rubinetterie da bagno; gli impianti di sicurezza.



PRESTAZIONI DI SERVIZI SU FABBRICATI STRUMENTALI

Descrizione	Contratto di appalto	Contratto di subappalto *
Costruzione	Iva 22%	Iva 22%
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Iva 10%	Iva 10%
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria lett. a) b) art. 31 della L. 457/78	Iva 22%	Iva 22%
Interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di cui alle lett. c), d) ed e) art. 31 della L. 457/78 ⁽¹⁾	Iva 10%	Iva 10%

⁽¹⁾ n. 127-quaterdecies tab. A, parte III, D.P.R. 633/1972



CESSIONI DI BENI FINITI O MATERIALI PER COSTRUZIONI DI FABBRICATI

Descrizione	Acquisti da parte di imprese o di privati			
	Cessione di beni finiti		Cessione di altri beni e materiali	
	Con posa in opera	Senza posa in opera	Con posa in opera	Senza posa in opera
Costruzione di edificio abitativo non di lusso, o Fabbricato Tupini	IVA 4% ⁽¹⁾	IVA 4% ⁽¹⁾	IVA 22%	IVA 22%
Costruzione bene strumentale	IVA 22%	IVA 22%	IVA 22%	IVA 22%

(1) n. 24 tab. A, parte II, D.P.R. 633/11972

Aggiornato 3-2014