

Trasferimenti di fabbricati

IL REGIME DEL PRELIEVO

La scelta. È possibile se l'acquirente detrae l'imposta sul valore aggiunto

Un po' di conti. Solo chi compra potrebbe trarre vantaggi dalla mancata applicazione

Sulla cessione di immobili «vince» l'Iva

I calcoli dimostrano che l'esenzione non conviene all'impresa che vende beni strumentali

PAGINA A CURA DI Roberto Arduini Angelo Busani

L'esenzione Iva non conviene alle imprese che effettuano cessioni di immobili strumentali. È questo il risultato dell'applicazione delle norme contenute nella manovra d'estate e della loro "traduzione" in esempi concreti.

Ma andiamo con ordine. La legge di conversione del Dl 223/2006 ha ripartito le cessioni dei fabbricati strumentali in due grandi categorie: gli atti obbligatoriamente Iva-imponibili; gli atti normalmente Iva-esenti, nei quali tuttavia il cedente può optare per l'applicazione dell'Iva in modo ordinario. In entrambi i casi, sono state stabilite l'imposta di registro in misura fissa (168 euro), l'imposta ipotecaria nella misura del 3% e l'imposta catastale nella misura dell'1% (con riduzione a metà in alcune ipotesi, ad esempio nei contratti ove intervengono società di leasing).

Sono Iva-esenti: 1) le cessioni di fabbricati strumentali effettuate, dopo quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di restauro o di ristrutturazione; 2) le cessioni di fabbricati strumentali effettuate da imprese diverse da quelle costruttrici o diverse da quelle che eseguono interventi di restauro o di ristrutturazione.

Sono in ogni caso Iva-imponibili gli atti quando il cessionario è un soggetto passivo d'imposta che svolge attività da cui deriva il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25%; e quando egli è un soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione.

La nuova legge concede al cedente, in taluni casi, il diritto di optare per l'imponibilità e cioè



di abbandonare il regime di esenzione e di applicare l'Iva in modo ordinario. In pratica, la nuova norma è stata strutturata in modo che il cedente: è obbligato ad applicare l'Iva nei confronti dei soggetti che non sono in grado di detrarla o che sono in grado di detrarla solo parzialmente, con evidente vantaggio per l'Erario; può optare se applica o meno l'Iva solo nei confronti di soggetti che sono in grado di detrarre l'Iva in modo rilevante.

I calcoli del venditore...

È chiaro tuttavia che, normalmente, nessun cedente rinuncia all'applicazione dell'Iva perché, in questo caso, dovrebbe restituire l'Iva detratta a suo tempo per l'acquisto o la costruzione del bene ora ceduto. Inoltre, se il venditore applica l'Iva, ha il vantaggio finanziario di incassarla e, se è a credito Iva, ha il vantaggio di ridurre il credito senza dover chiedere il rimborso.

Se invece il venditore si posiziona nel campo Iva-esente (non esercitando l'opzione per l'imponibilità) normalmente ci perde, come ben si vede dagli esempi qui a fianco. Ad esempio, la vendita con Iva-esente può generare l'indetraibilità dell'Iva pagata in acquisto, se non sono passati almeno 10 anni (questo svantaggio non si presenta quando il fabbricato è pervenuto al venditore senza Iva, ad esempio perché acquistato da privato).

...e quelli dell'acquirente

L'applicazione dell'Iva da parte del venditore mette però l'acquirente in posizione di svantaggio. Anche se l'acquirente può effettuare una totale detrazione, deve comunque subire l'esborso finanziario dell'Iva e, nel caso in cui sia in credito d'imposta, il pagamento di Iva genererà l'aumento di questo credito. Viceversa, se la vendita è in regime di Iva-esente, l'acquirente

ha un corrispondente beneficio finanziario e non deve procedere alla procedura di rimborso del credito Iva. Inoltre, se l'acquirente è un soggetto che non detrae totalmente l'Iva, essa rappresenta un costo per la parte in cui la detrazione non è ammessa (va peraltro ricordato che l'Iva è di obbligatoria applicazione se l'acquirente non detrae almeno il 25 per cento).

In linea di massima, dunque, mentre per il venditore è quasi sempre conveniente applicare l'Iva (con eccezioni molto residuali), al contrario per l'acquirente potrebbe essere conveniente richiedere al venditore di non esercitare l'opzione e non applicare l'Iva, ove per questi vi sia indifferenza di soluzioni. Richiesta che potrebbe anche essere "agevolata" offrendo un vantaggio economico alla controparte, quale il pagamento di un prezzo maggiore.

posta.norme@ilsale24ore.com

Quattro esempi pratici

1 Società immobiliare cede fabbricato strumentale acquistato nel 1994.

Una società immobiliare cede nel gennaio 2007 a una impresa di servizi, al prezzo di 100.000 euro, un ufficio acquistato nel 1994 al prezzo di 40.000 euro. La società cedente, al momento della cessione, può optare per l'applicazione dell'Iva 20% (20.000 euro); in questo caso devono essere versate l'imposta fissa di registro, l'imposta ipotecaria al 3% (euro 3.000) e l'imposta catastale all'1% (euro 1.000). La società acquirente detrae interamente l'Iva di 20.000 euro che gli è stata addebitata in fattura (salvo il caso che questa abbia un prorata di indetraibilità, se la detrazione non supera il 25% è obbligatorio il regime Iva).

Se la società immobiliare cedente non opta per l'applicazione dell'Iva l'acquirente deve pagare l'imposta di registro in misura fissa oltre all'imposta ipotecaria del 3% (3.000 euro) e all'imposta catastale dell'1% (1.000 euro).

Per la società cedente non ci sono problemi di rettifica Iva in quanto il fabbricato è posseduto da oltre 10 anni e pertanto è sostanzialmente indifferente per la società cedente optare o meno per l'applicazione dell'Iva.

La società cedente vorrà, comunque, optare per l'Iva se si trova in una situazione di costante credito Iva verso l'Erario e, quindi, incassando l'Iva dall'acquirente ne riduce l'ammontare. Al contrario, la

società acquirente cercherà di convincere la società cedente a non applicare l'opzione soprattutto se si trova in credito di Iva onde evitare l'esborso finanziario.

2 Società immobiliare cede fabbricato strumentale acquistato nel 2005.

Una società immobiliare cede nel dicembre 2006 a un'impresa di servizi, al prezzo di 110.000 euro, un ufficio acquistato nel 2005 al prezzo di 100.000 euro oltre a Iva 20% (20.000 euro).

La società cedente, al momento della cessione, può optare per l'applicazione dell'Iva 20% (22.000 euro); in questo caso dovranno essere versate l'imposta di registro in misura fissa, l'imposta ipotecaria al 3% (3.300 euro) e l'imposta catastale all'1% (1.100 euro).

Se la società immobiliare cedente non opta per l'applicazione dell'Iva, l'acquirente dovrà pagare l'imposta di registro in misura fissa, oltre all'imposta ipotecaria del 3% (3.300 euro) e catastale 1% (1.100 euro).

La società cedente, nel caso non opti per l'applicazione dell'Iva, dovrà versare in una unica soluzione l'1/10 dell'Iva detratta al momento dell'acquisto (20.000 euro), pari a 18.000 euro, in sede di dichiarazione. La società cedente assai difficilmente rinuncerà all'opzione a meno che l'acquirente non alzi il prezzo pattuito in misura tale da compensare il danno derivante dal mancato esercizio dell'opzione.

3 Società immobiliare cede fabbricato strumentale acquistato nel 2000 a soggetto avente prorata pari al 50 per cento.

Una società immobiliare cede nel dicembre 2006 al prezzo di 110.000 euro un ufficio acquistato nel 2000 al prezzo di 50.000 euro oltre a Iva 20% (10.000 euro) a una società che ha un prorata pari al 50 per cento.

La società cedente, al momento della cessione, può optare per l'applicazione dell'Iva 20% (22.000 euro); in questo caso dovranno essere versate l'imposta di registro in misura fissa, l'imposta ipotecaria al 3% (3.300 euro) e l'imposta catastale all'1% (1.100 euro).

Se la società immobiliare cedente non opta per l'applicazione dell'Iva, l'acquirente dovrà pagare l'imposta di registro in misura fissa oltre all'imposta ipotecaria del 3% (3.300 euro) e all'imposta catastale dell'1% (1.100 euro).

La società cedente, nel caso non opti per l'applicazione dell'Iva, dovrà versare in una unica soluzione i 4/10 dell'Iva detratta pari a 4.000 euro in sede di dichiarazione. La società cedente ha infatti legittimamente detratto l'Iva per il periodo 2000-2005, e il periodo di "vigilanza" è pari a 10 anni ai sensi articolo 19-bis2, comma 8, Dpr 633/72.

La società acquirente, che in ipotesi ha un prorata del 50%, può detrarre soltanto il 50% dell'Iva addebitata ossia 11.000 euro. In questo caso,

peraltro assai infrequente, la società acquirente potrebbe ad esempio pattuire un maggior prezzo di 4.000 euro, chiedendo al cedente di non optare per l'applicazione dell'Iva.

4 Società di costruzione che loca un fabbricato di civile abitazione e poi lo cede.

Una società di costruzioni possiede un fabbricato di civile abitazione non di lusso ultimato nel 2004 che ha locato, in attesa della sua vendita, per il canone di 500 euro mensili. Il costo di costruzione è stato pari a 150.000 euro.

Fino al 4 luglio 2006 il rapporto di locazione era in regime Iva con aliquota 10%; ogni fattura era quindi di 550 euro, Iva compresa; a partire dal 5 luglio 2006 il regime diviene obbligatoriamente in esenzione. Il contratto dovrà essere registrato tra il 1° e il 30 novembre e dovrà essere corrisposta l'imposta di registro del 2% sul canone annuo.

La fatturazione esente genera un prorata di indetraibilità nella società di costruzioni che limita la detrazione dell'Iva sugli acquisti. La limitazione alla detrazione viene calcolata sulla base del rapporto tra cessioni esenti Iva (ossia le locazioni esenti) e il totale delle cessioni.

Se il fabbricato sarà venduto entro 4 anni dall'ultimazione si applicherà l'Iva sul corrispettivo pattuito; la vendita in epoca successiva diverrà invece una cessione esente da Iva e dovrà essere restituita all'erario parte dell'Iva detratta in sede di costruzione.

Che cosa scrivere nel documento/2

Caso per caso le clausole da inserire nel rogito e la conseguente tassazione quando il venditore è un soggetto Iva

Caso	Clausola	Dpr 633/1972	Imposte
IMPRESA COSTRUTTRICE (1)			
Bene strumentale (2)			
● Costruzione ultimata da meno di 4 anni	La parte venditrice dichiara che al presente contratto si applica l'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n. 8-ter), lettera a), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la cui costruzione è stata ultimata da meno di quattro anni	Articolo 10, comma 1, n. 8-ter), lettera a)	● Iva 20% ● Registro 168 ● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)
● Costruzione ultimata da più di 4 anni ● Acquirente che non detrae più del 25 per cento	La parte venditrice dichiara che al presente contratto si applica l'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n. 8-ter), lettera b), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la cui costruzione è stata ultimata da oltre quattro anni, nei confronti di cessionario soggetto passivo d'imposta che, come esso dichiara, svolge in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento	Articolo 10, comma 1, n. 8-ter), lettera b)	● Iva 20% ● Registro 168 ● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)
● Costruzione ultimata da più di 4 anni ● Acquirente che non esercita impresa arte o professione	La parte venditrice dichiara che al presente contratto si applica l'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n. 8-ter), lettera c), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale (che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la cui costruzione è stata ultimata da oltre quattro anni), nei confronti di cessionario soggetto passivo d'imposta che, come esso dichiara, non agisce nell'esercizio di attività di impresa, arte o professione	Articolo 10, comma 1, n. 8-ter), lettera c)	● Iva 20% ● Registro 168 ● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)
● Costruzione ultimata da più di 4 anni ● Venditore opta per l'Iva ordinaria	La parte venditrice dichiara di optare per l'applicazione al presente contratto (avente ad oggetto cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la cui costruzione è stata ultimata da oltre quattro anni) dell'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n. 8-ter), lettera d), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633	Articolo 10, comma 1, n. 8-ter), lettera d)	● Iva 20% ● Registro 168 ● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)
● Costruzione ultimata da più di 4 anni ● Ogni altro caso diverso dai precedenti	La parte venditrice dichiara che il presente contratto è soggetto a imposta sul valore aggiunto, ma esente dall'applicazione di detta imposta, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la cui costruzione è stata ultimata da oltre quattro anni, nei confronti di cessionario soggetto passivo d'imposta che, come esso dichiara: a) non svolge in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento; b) agisce nel presente contratto nell'esercizio di attività di impresa, arte o professione	Articolo 10, comma 1, n. 8-ter)	● Iva esente ● Registro 168 ● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)
IMPRESA CHE HA ESEGUITO LAVORI DI RESTAURO, RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE			
Bene strumentale (2)			
● Lavori ultimati da meno di 4 anni	La parte venditrice dichiara che al presente contratto si applica l'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n. 8-ter), lettera a) Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, e del numero 127-quinquiesdecies della Tabella A, parte III, allegata al medesimo Dpr 633/72, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue	Articolo 10, comma 1, n. 8-ter), lettera a)	● Iva 10% ● Registro 168

Caso	Clausola	Dpr 633/1972	Imposte
	caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni da parte di impresa che vi ha eseguito i lavori, ultimati da meno di quattro anni, di cui alla lettera [c] oppure d) oppure e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 (ovvero di cui alla lettera c) oppure d) oppure f) dell'articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380)		● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)
● Lavori ultimati da più di 4 anni ● Acquirente che non detrae più del 25 per cento	La parte venditrice dichiara che al presente contratto si applica l'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n. 8-ter), lettera b), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, e del numero 127-quinquiesdecies della Tabella A, parte III, allegata al medesimo Dpr 633/72, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, da parte di impresa che vi ha eseguito i lavori, ultimati da oltre quattro anni, di cui alla lettera [c] oppure d) oppure e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 (ovvero di cui alla lettera c) oppure d) oppure f) dell'articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380), nei confronti di cessionario soggetto passivo d'imposta che, come esso dichiara, svolge in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento	Articolo 10, comma 1, n. 8-ter), lettera b)	● Iva 10% ● Registro 168 ● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)
● Lavori ultimati da più di 4 anni ● Acquirente che non esercita impresa arte o professione	La parte venditrice dichiara che al presente contratto si applica l'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n. 8-ter), lett. c), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, e del numero 127-quinquiesdecies della Tabella A, parte III, allegata al medesimo Dpr 633/72, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni da parte di impresa che vi ha eseguito i lavori, ultimati da oltre quattro anni, di cui alla lettera [c] oppure d) oppure e) dell'articolo 31, legge 5 agosto 1978, n. 457 (ovvero di cui alla lettera c) oppure d) oppure f) dell'articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380), nei confronti di cessionario soggetto passivo d'imposta che, come esso dichiara, non agisce nell'esercizio di attività di impresa, arte o professione	Articolo 10, comma 1, n. 8-ter), lettera c)	● Iva 10% ● Registro 168 ● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)
● Lavori ultimati da più di 4 anni ● Venditore opta per l'Iva ordinaria	La parte venditrice dichiara di optare per l'applicazione al presente contratto (avente ad oggetto cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, da parte di impresa che vi ha eseguito i lavori, ultimati da oltre quattro anni, di cui alla lettera [c] oppure d) oppure e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 ovvero di cui alla lettera c) oppure d) oppure f) dell'articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380), dell'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter), lettera d), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, e del numero 127-quinquiesdecies della Tabella A, parte III, allegata al medesimo Dpr 633/72	Articolo 10, comma 1, n. 8-ter), lettera d)	● Iva 10% ● Registro 168 ● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)
● Lavori ultimati da più di 4 anni ● Ogni altro caso diverso dai precedenti	La parte venditrice dichiara che il presente contratto è soggetto a imposta sul valore aggiunto, ma esente dall'applicazione di detta imposta, ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n. 8-ter), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, e del numero 127-quinquiesdecies della Tabella A, parte III, allegata al medesimo Dpr 633/72, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, da parte di impresa che vi ha eseguito i lavori, ultimati da oltre quattro anni, di cui alla lettera [c] oppure d) oppure e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 (ovvero di cui alla lettera c) oppure d) oppure f) dell'articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380), nei confronti di cessionario soggetto passivo d'imposta che, come esso dichiara: a) non svolge in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento; b) agisce nel presente contratto nell'esercizio di attività di impresa, arte o professione.	Articolo 10, comma 1, n. 8-ter)	● Iva esente ● Registro 168 ● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)

Nota: (1) L'impresa costruttrice è qualsiasi soggetto Iva che costruisce, indipendentemente dal suo oggetto sociale. (2) Beni strumentali sono tutti quelli di cui alle categorie catastali A/10, B, C, D, E. (3) L'aliquota è ridotta a metà negli atti che hanno come parti fondi immobiliari chiusi, banche, intermediari finanziari, imprese di leasing.