

Il tema della settimana

Trasferimenti di fabbricati

IL REGIME DEL PRELIEVO

Il Dl Bersani-Visco. Sulle compravendite
trattamenti molto più articolati

Le novità. Il punto sull'applicazione
agli immobili abitativi e strumentali

Clausole giuste nel rogito

Soggetti Iva: caso per caso le imposte e le indicazioni nell'atto

PAGINA A CURA DI
Roberto Arduini
Angelo Busani

Il trattamento fiscale dei trasferimenti immobiliari riveste un ruolo centrale nella manovra fiscale contenuta nel Dl 223/2006 convertito nella legge 248/2006, che ha introdotto notevoli innovazioni rispetto al passato. Le nuove norme disegnano un sistema alquanto complesso che ha generato notevoli confusioni tra i professionisti del settore, le imprese venditrici coinvolte e gli acquirenti. Ecco allora il punto sulle cessioni che rientrano nell'ambito applicativo Iva, sia che si tratti di

RISTRUTTURAZIONI

Per le imprese che eseguono i lavori di recupero occorre accertare se sono passati quattro anni

compravendite il cui prezzo è soggetto all'applicazione delle aliquote Iva del 4, del 10 e del 20 per cento, sia che si tratti di compravendite per le quali occorre emettere la fattura con la dicitura «Iva esente».

Per rendere in modo chiaro le regole abbiamo elaborato una tabella, pubblicata per metà in questa pagina e per metà nella pagina successiva, nella quale sono illustrati tutti i casi che si possono presentare nella pratica professionale: per trovare il caso che interessa occorre "incrociare" il soggetto cedente (che può essere un'impresa costruttrice, un'impresa che esegue lavori di recupero oppure un'impresa diversa dalle precedenti) con l'oggetto della compravendita (che può essere un fabbricato abitativo oppure un fabbricato strumentale). Nel caso dell'impresa costruttrice e dell'impresa che esegue i lavori di recupero oc-

corre poi ulteriormente distinguere se si tratti di lavori eseguiti o meno da oltre quattro anni. Individuata, dunque, l'ipotesi che interessa, a fianco si trova la clausola che occorre inserire nel rogito di compravendita e la tassazione che la nuova legge applica a quel caso, a titolo di imposta sul valore aggiunto e di imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Trasferimento di abitazioni

Sono rilevanti le novità della manovra fiscale estiva in tema di compravendita di case da parte di soggetti (società e imprese individuali) che agiscono quali titolari di partita Iva:

a) sono Iva-imponibili (cioè si applicano al prezzo dichiarato le aliquote Iva del 4 o del 10 per cento a seconda che si tratti o meno di "prima casa") le cessioni di abitazioni non di lusso effettuate dall'impresa costruttrice (sia quelle che costruiscono "in proprio" sia quelle che costruiscono mediante appalto) entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori;

b) sono "Iva imponibili" pure le cessioni di abitazioni effettuate dall'impresa costruttrice di interventi di recupero qualificabili come restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori;

c) sono da fatturare con la dicitura «Iva esente» tutte le cessioni di abitazioni diverse dalle precedenti; in questi casi, per il principio di alternatività Iva/registro, si applica l'imposta di registro nella misura del 3%, (oltre all'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di euro 168 ciascuna) oppure nella misura complessiva del 10% a seconda che si tratti o meno di prima casa.

Uffici, negozi e altro

La compravendita dei fabbricati della categoria A/10 (uffici), del

gruppo catastale «C» (negozi, magazzini, eccetera) e del gruppo catastale «D» (opifici industriali e artigianali) è invece soggetta alle seguenti nuove regole: a) si applica l'Iva (del 10 o del 20 per cento, a seconda dei casi) alle cessioni effettuate da imprese costruttrici o da imprese esecutrici di interventi di recupero (concetti sempre da intendere nell'accezione sopra indicata) effettuate entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero;

b) si applica l'Iva alle cessioni effettuate nei confronti di cessionari che siano soggetti Iva e che svolgano una attività dalla quale deriva un diritto alla detrazione dell'Iva in percentuale non superiore al 25% (si pensi allo stabile destinato a casa di riposo per anziani comprato da una Srl il cui oggetto sociale sia l'esercizio di attività di gestione di ospedali, case di cura, eccetera, e cioè un'attività tipicamente esente da Iva);

c) si applica l'Iva alla cessione effettuata nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione (si pensi all'acquisto effettuato da un privato persona fisica senza partita Iva);

d) si applica l'Iva alla cessione effettuata da un soggetto Iva il quale, nel contesto dell'atto di cessione, espliciti una espressa opzione per l'assoggettamento a Iva dell'operazione che sta compiendo.

In ogni caso diverso dai precedenti, la cessione è da fatturare con la dicitura «Iva esente».

Infine, sia che la cessione del fabbricato strumentale sia Iva imponibile, sia che la cessione sia Iva esente si applicano l'imposta di registro in misura fissa (che ammonta a 168 euro) e le imposte ipotecaria e catastale con la nuova complessiva aliquota del quattro per cento.

In sintesi

Le regole Iva sulle cessioni immobiliari dopo la manovra-bis

● ABITAZIONI - QUANDO L'IVA È OBBLIGATORIA

Cessione da parte dell'impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori

● ABITAZIONI - QUANDO IL CONTRATTO È ESENTE

1 Cessione da parte dell'impresa costruttrice o ristrutturatrice dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori

2 Cessione da parte dell'impresa non costruttrice e non ristrutturatrice

● FABBRICATI STRUMENTALI - QUANDO L'IVA È OBBLIGATORIA

1 Cessione da parte dell'impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori

2 Cessione a soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa arte o professione

3 Cessione a soggetto che svolge in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento

● FABBRICATI STRUMENTALI - QUANDO SI APPLICA L'IVA SU OPZIONE

1 Cessione da parte dell'impresa costruttrice o ristrutturatrice oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori a soggetto che agisce nell'esercizio di impresa arte o professione e che 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

2 Cessione da parte dell'impresa non costruttrice e non ristrutturatrice a soggetto che agisce nell'esercizio di impresa arte o professione e che 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

Il venditore. La qualificazione dell'azienda costruttrice

Attività anche sporadica

La qualificazione del venditore di una compravendita immobiliare quale impresa costruttrice è di rilevante importanza: infatti, se la vendita è effettuata da un costruttore che ha ultimato i lavori di costruzione da meno di quattro anni, il contratto è obbligatoriamente attratto nel regime Iva-imponibile.

Se poi il contratto ha ad oggetto un'abitazione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di euro 168 ciascuna; se invece il contratto ha ad oggetto un fabbricato strumentale (sono tutti quelli accatastati nella categoria A/10 e nei gruppi catastali C, D ed E), il regime Iva imponibile determina che l'imposta di registro è dovuta in misura fissa e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura complessiva del 4 per cento.

L'espressione «impresa costruttrice» non significa solo, come potrebbe apparire a prima vista, un'impresa che, in via esclusiva o prevalente, svolge un'attività di costruzione di edifici; in questo ambito, infatti, per impresa costruttrice si intende qualsiasi impresa, individuale o societaria, che abbia effettuato la costruzione di un edificio, e quindi sia che si tratti di una costruzione episodica sia che si tratti dell'attività normalmente svolta dall'impresa in questione.

Inoltre, vi è da precisare che costruttore non è solo colui che esegue la costruzione mediante una propria organizzazione di uomini e mezzi ma anche l'impresa che affida la costruzione sul proprio suolo ad altra impresa mediante contratto di appalto.

Un altro concetto importan-

te è quello della data di ultimazione dei lavori: infatti, come detto, il contratto è Iva imponibile qualora la cessione del fabbricato avvenga entro quattro anni dalla fine dei lavori.

L'ultimazione dei lavori è disciplinata dagli articoli 24 e 25 del Testo unico dell'edilizia: entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il costruttore presenta al Comune la domanda di rilascio del certificato di agibilità, che deve corredare della seguente documentazione: la richiesta di accatastamento dell'edificio; la dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosecuzione dei muri e della salubrità degli ambienti; la dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti.

Tassazione. L'ipotesi degli acquisti separati dall'abitazione

Il rebus delle pertinenze

Uno dei maggiori problemi di applicazione della manovra estiva riguarda il trasferimento delle pertinenze dell'abitazione separatamente dall'abitazione stessa: ad esempio il trattamento fiscale delle compravendite di autorimesse.

Se infatti l'autorimessa è venduta con l'appartamento non ci sono problemi, in quanto è tassata come l'appartamento, e così: se l'appartamento non di lusso e il garage sono venduti dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice entro quattro anni dalla fine dei lavori, la vendita è obbligatoriamente Iva imponibile (al 10% o, se "prima casa", al 4%); se i quattro anni invece sono trascorsi o se la vendita è effettuata da un'impresa che non abbia costruito né ristrutturato l'edificio, la fattura

va emessa con Iva esente e si applicano le imposte proporzionali di registro (7%), ipotecaria (2%) e catastale (1%) oppure, nell'ipotesi di "prima casa", le imposte fisse ipotecaria e catastale e l'imposta di registro del 3 per cento.

Se l'autorimessa è invece venduta separatamente dall'alloggio a un compratore che effettua l'acquisto per destinare il box a pertinenza del proprio appartamento, il dilemma è: si applica la disciplina fiscale appena illustrata o invece si deve applicare la disciplina della vendita dei fabbricati strumentali? In quest'ultima ipotesi, infatti, il trattamento fiscale può essere più gravoso: se l'atto è Iva imponibile, si sconta l'Iva del 10% o del 20% a seconda dei casi; inoltre, è dovuta l'imposta ipotecaria e catastale nella misura complessiva

del 4 per cento. Nel caso di atto Iva esente (alternativa tuttavia non possibile se l'acquirente è un privato) si paga invece solo l'imposta fissa di registro e l'imposta ipotecaria al 4 per cento.

Il dilemma non è di facile soluzione: da un lato può osservarsi ad esempio che vi è un principio generale in base al quale le pertinenze hanno la stessa sorte del bene principale; d'altro lato, tuttavia, è forte l'argomento per effetto del quale il concetto di pertinenza sorge solo un momento dopo che l'acquisto è stato effettuato e che, prima dell'acquisto, l'autorimessa non può essere considerata di pertinenza dell'appartamento, con la conseguenza che si deve applicare la tassazione propria del bene strumentale e non quella propria delle abitazioni.

Che cosa scrivere nel documento/1

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)			
Abitazione			
● Costruzione ultimata da meno di 4 anni ● Acquirente prima casa	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-bis), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, e del numero 21) della Tabella A, parte II, allegata al Dpr 633/72 medesimo, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) la cui costruzione è stata ultimata da meno di quattro anni	Articolo 10 comma 1, n. 8-bis	● Iva 4% ● Registro 168 ● Ipotecaria 168 ● Catastale 168
● Costruzione ultimata da meno di 4 anni ● No prima casa	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-bis), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) la cui costruzione è stata ultimata da meno di quattro anni	Articolo 10, comma 1, n. 8-bis	● Iva 10% ● Registro 168 ● Ipotecaria 168 ● Catastale 168
● Costruzione ultimata da più di 4 anni ● Acquirente prima casa	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-bis), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) la cui costruzione è stata ultimata da oltre quattro anni	Articolo 10 comma 1, n. 8-bis	● Iva esente ● Registro 3% ● Ipotecaria 168 ● Catastale 168
● Costruzione ultimata da più di 4 anni ● No prima casa	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-bis), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) la cui costruzione è stata ultimata da oltre quattro anni	Articolo 10, comma 1, n. 8-bis	● Iva esente ● Registro 7% ● Ipotecaria 2% ● Catastale 1%
IMPRESA CHE HA ESEGUITO LAVORI DI RESTAURO, RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE			
Abitazione			
● Lavori ultimati da meno di 4 anni ● Acquirente prima casa	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-bis), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, e del numero 21) della Tabella A, parte II, allegata al Dpr 633/72 medesimo, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) 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)	Articolo 10 comma 1, n. 8-bis	● Iva 4% ● Registro 168 ● Ipotecaria 168 ● Catastale 168
● Lavori ultimati da meno di 4 anni ● No prima casa	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-bis), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, e del numero 127-quinquiesdecies) della Tabella A, parte III, allegata al medesimo Dpr 633/1972, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) 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)	Articolo 10, comma 1, n. 8-bis	● Iva 10% ● Registro 168 ● Ipotecaria 168 ● Catastale 168
● Lavori ultimati da più di 4 anni ● Acquirente prima casa	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-bis), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) 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)	Articolo 10 comma 1, n. 8-bis	● Iva esente ● Registro 3% ● Ipotecaria 168 ● Catastale 168
● Lavori ultimati da più di 4 anni ● No prima casa	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-bis), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) 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)	Articolo 10, comma 1, n. 8-bis	● Iva esente ● Registro 7% ● Ipotecaria 2% ● Catastale 1%

Caso	Clausola	Dpr 633/1972	Imposte
IMPRESA NON COSTRUTTRICE E CHE NON HA ESEGUITO LAVORI DI RESTAURO, RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE			
Abitazione			
● Acquirente prima casa	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-bis), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c) e d) ed e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 (ovvero di cui alle lettere c) e d) e f) dell'articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380)	Articolo 10 comma 1, n. 8-bis	● Iva esente ● Registro 3% ● Ipotecaria 168 ● Catastale 168
● No prima casa	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-bis), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c) e d) ed e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 (ovvero di cui alle lettere c) e d) e f) dell'articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380)	Articolo 10, comma 1, n. 8-bis	● Iva esente ● Registro 7% ● Ipotecaria 2% ● Catastale 1%
Bene strumentale (2)			
● 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) da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c) e d) ed e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 (ovvero di cui alle lettere c), d) e 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 20% ● Registro 168 ● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)
● 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) da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 (ovvero di cui alle lettere c) e d) ed e) 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 20% ● Registro 168 ● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)
● Venditore opta per l'Iva ordinaria	La parte venditrice dichiara di optare (ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n. 8-ter), lett. d), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633) per l'applicazione al presente contratto (avente a oggetto cessione di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31, legge 5 agosto 1978, n. 457 ovvero di cui alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380) dell'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario	Articolo 10, comma 1, n. 8-ter, lettera d)	● Iva 20% ● Registro 168 ● Ipotecaria 3%(3) ● Catastale 1%(3)
● 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 da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 (ovvero di cui alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380) di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, 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