

Il Dossier del Lunedì

Le cessioni
FISCO E BONUS

IL COEFFICIENTE

115,5

Il moltiplicatore da applicare
alla rendita catastale
per avere la base imponibile

IL TETTO

25%

Lo sconto va calcolato
su un quarto del prezzo di vendita
ed è al massimo di 48mila euro

L'opera edile «sceglie» il prelievo

Acquisto da impresa: l'Iva o il registro dipendono dal tipo di intervento

Detrazione del 36%
se il costruttore
restauro e vendeRoberto Arduini
Angelo Busani

L'esecuzione, da parte di un'impresa, di lavori di recupero, incide anche sul trattamento fiscale della cessione del fabbricato o di sue porzioni che sia effettuata dall'impresa che ha svolto (anche affidandoli in appalto ad altra impresa) quei lavori.

Le regole-base in questa materia sono le seguenti:

a) se si tratta di una abitazione e se i lavori rientrano nell'ambito della «manutenzione» (ordinaria e straordinaria), la cessione è esente da Iva, con la conseguenza che:

■ si applicano di regola le im-

ultimati da oltre 4 anni;

■ se i lavori sono invece ultimati da oltre 4 anni, la cessione diventa Iva esente e si torna alla tassazione di cui sopra alla lettera a);

c) se si tratta di un fabbricato non abitativo:

■ la regola generale è che la cessione va esente da Iva, con la conseguenza che si applicano l'imposta fissa di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella complessiva misura del 4 per cento;

■ l'atto è tuttavia imponibile Iva con l'aliquota del 10 per cento nel caso in cui sono stati eseguiti, da non oltre 4 anni, lavori di «restauro», «risanamento» o «ristrutturazione»;

■ l'atto è inoltre imponibile Iva, nel caso in cui l'acquirente sia un soggetto privato o un soggetto Iva che non detrae l'Iva in misura superiore al 25% oppure se il cedente opta per l'imponibilità dell'atto a Iva (in tutti i predetti casi si devono altresì pagare le imposte ipotecaria e catastale nella complessiva misura del 4 per cento), con aliquota del 20 per cento, se sono stati eseguiti lavori di «manutenzione» (ordinaria e straordinaria) oppure con aliquota del 10 per cento se sono stati effettuati lavori di «restauro», «risanamento» o «ristrutturazione».

In quest'ultimo ambito, e cioè quando la cessione è imponibile Iva, la fattura viene emessa normalmente (e cioè con addebito dell'Iva al cessionario) se l'acquirente non è un soggetto Iva; se si tratta invece di un soggetto Iva, la fattura viene emessa con il sistema dell'inversione contabile (o reverse charge) e cioè senza indicazione dell'aliquota né dell'imposta, in quanto a tali indicazioni

(integrando la fattura emessa dal venditore) deve poi provvedere il soggetto acquirente.

Quanto alla base imponibile cui applicare le aliquote d'imposta, va sottolineato che:

a) nel caso dell'Iva va preso a riferimento il prezzo dichiarato;

b) nel caso dell'applicazione delle imposte proporzionali di registro, ipotecaria e catastale, la base imponibile è data dal valore venale del bene ceduto, a meno che si tratti dell'acquisto di abitazioni (e relative pertinenze) da parte di persone fisiche, caso nel quale:

■ se si tratta di prima casa, la base imponibile si ricava moltiplicando per 115,5 la rendita catastale;

■ se non si tratta di prima casa, la base imponibile si ricava moltiplicando per 126 la rendita catastale.

Fin qui le cessioni di fabbricati effettuate da un'impresa; se a vendere invece è un privato, l'esecuzione dei lavori di recupero non ha incidenza, in quanto la tassazione segue le medesime regole che disciplinano il trasferimento di un fabbricato non "lavorato"; e così, l'applicazione della complessiva aliquota del 10 per cento per le imposte di registro, ipotecaria e catastali (qualunque sia la natura del bene venduto) a meno che si tratti di abitazione comprata con l'agevolazione prima casa, caso nel quale si pagano l'imposta di registro con l'aliquota 3 per cento e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa. Circa la base imponibile, va ripetuto quanto sopra detto per le cessioni esenti da Iva.

La griglia delle imposte

| Iva applicabile | Riferimento normativo |
|--|-------------------------------------|
| CESSIONE DI FABBRICATO ABITATIVO | |
| <input type="radio"/> Iva esente. Si applicano le imposte proporzionali di registro, ipotecaria e catastale al 10% o, se prima casa, al 3% (2) | Articolo 10, n. 8-bis, Dpr 633/1972 |
| CESSIONE DI FABBRICATO NON ABITATIVO | |
| <input type="radio"/> Iva 20% se l'acquirente è un privato (3) | Articolo 10, n. 8-ter, Dpr 633/1972 |
| <input type="radio"/> Iva 20% in reverse charge se l'acquirente è un soggetto che detrae l'Iva in misura non superiore al 25% (3) | |
| <input type="radio"/> Iva 20% in reverse charge se l'acquirente è un'impresa e il cedente esercita l'opzione per l'applicazione dell'Iva (3) | |
| <input type="radio"/> Iva esente se l'acquirente è un'impresa e non è esercitata l'opzione (3) | |
| CESSIONE DI FABBRICATO ABITATIVO EFFETTUATA ENTRO 4 ANNI DALLA FINE DELL'INTERVENTO | |
| <input type="radio"/> Iva 10% (o 4% se prima casa per l'acquirente) (1) | (4) |
| CESSIONE DI FABBRICATO NON ABITATIVO EFFETTUATA ENTRO 4 ANNI DALLA FINE DEI LAVORI | |
| <input type="radio"/> Iva 10% (3) | (4) |
| CESSIONE DI FABBRICATO ABITATIVO DOPO PIÙ DI 4 ANNI | |
| <input type="radio"/> Iva esente. Si applicano le imposte proporzionali di registro, ipotecaria e catastale al 10% o, se prima casa, al 3% (2) | Articolo 10, n.8-bis, Dpr 633/1972 |
| CESSIONE DI FABBRICATO NON ABITATIVO DOPO PIÙ DI 4 ANNI | |
| <input type="radio"/> Iva 10% se l'acquirente è un privato (3) | Articolo 10, n.8-ter, Dpr 633/1972 |
| <input type="radio"/> Iva 10% in reverse charge se l'acquirente è un soggetto che detrae l'Iva in misura non superiore al 25% (3) | |
| <input type="radio"/> Iva 10% in reverse charge se l'acquirente è un'impresa e il cedente esercita l'opzione per l'applicazione dell'Iva (3) | |
| <input type="radio"/> Iva esente se l'acquirente è un'impresa e non è esercitata l'opzione (3) | |

Note: (1) Vanno inoltre pagate le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a euro 168 ciascuna; (2) Nell'ipotesi di acquisto "prima casa" sono inoltre dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 168 cadauna; (3) Si applicano inoltre l'imposta di registro fissa (di euro 168) e le imposte ipotecaria e catastale nella misura complessiva del 4% (aliquota ridotta al 2 per cento nel caso di acquisto mediante leasing); (4) Voce 127-quinquedecies, tabella A, parte III, Dpr 633/1972

Marco Zandonà

La detrazione del 36% si applica anche all'acquisto di unità immobiliari facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzioni o da cooperative che provvedano alla successiva vendita o assegnazione. L'agevolazione è attualmente riconosciuta nel rispetto delle seguenti condizioni:

■ i lavori di recupero devono consistere in interventi di restauro o risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia e devono essere eseguiti sull'intero fabbricato entro il 31 dicembre 2011;

■ il rogito deve avvenire entro il 30 giugno 2012;

■ i lavori devono essere realizzati da un'impresa di costruzione o ristrutturazione, o da una cooperativa edilizia, che provvede alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile agevolato.

La detrazione del 36% (da ripartire in 10 quote annuali costanti) va calcolata forfettariamente su un importo pari al 25% del corrispettivo di acquisto, da assumere nel limite massimo di 48mila euro per unità. In presenza di più soggetti che sostengono le spese per l'acquisto di una singola abitazione, la detrazione spetta nel limite massimo di 48mila euro, da suddividere fra i diversi comproprietari, in base al costo di acquisto sostenuto da ciascuno. Nell'ipotesi di pagamento di acconti, la detrazione è ammessa a condizione che venga stipulato un compromesso, regolarmente registrato, ove risulti il prezzo di vendita dell'immobile. Resta fermo che

il rogito deve avvenire entro il 30 giugno 2012.

Anche gli acconti, per i quali si è usufruito in anni precedenti della detrazione, concorrono al raggiungimento del limite dei 48mila euro. Pertanto, nell'anno in cui è stipulato il rogito, l'ammontare su cui calcolare la detrazione sarà pari ai 48mila euro diminuiti degli acconti già considerati. La detrazione opera solo se il soggetto di acquisto sia un'unità residenziale (casa di abitazione). Non si può fruire del beneficio fiscale nell'ipotesi, ad esempio, di acquisto di un box all'interno di un fabbricato ristrutturato.

LE CONDIZIONI

Agevolabili i lavori eseguiti entro il 2011 purché il rogito sia stipulato non oltre il 30 giugno 2012

Se con lo stesso atto si acquistano due abitazioni, il limite dei 48mila euro è riferibile a ognuna delle unità.

In caso di acquisto di abitazioni all'interno di edifici integralmente ristrutturati non sussiste l'obbligo per l'acquirente/beneficiario di inviare la comunicazione al centro operativo di Pescara e di effettuare i pagamenti con bonifico bancario o postale, come previsto dal Dm 152/02. L'acquirente, in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi, deve indicare il codice fiscale dell'impresa o della cooperativa che ha effettuato i lavori.

LO SPARTIACQUE

«Manutenzione» o «ristrutturazione» determinanti per applicare o meno l'imposta sul valore aggiunto

ste di registro, ipotecaria e catastale nella complessiva misura del 10 per cento;

■ se invece si tratta di «prima casa» l'imposta di registro è al 3 per cento e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa;

b) se si tratta di una abitazione (anche se «di lusso») e anche se si tratta in un edificio privo dei requisiti Tupini) e se i lavori consistono in «restauro», «risanamento» o «ristrutturazione»;

■ l'Iva è al 10 per cento (o al 4 per cento se l'acquirente ha i requisiti prima casa e l'abitazione non è «di lusso») nel caso in cui detti lavori non siano

UNIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI D'IMMOBILI

42 anni di tradizione esclusiva
La prima associazione della categoria

GIA' TESSERATI 9.187 PROFESSIONISTI
Quota Annuaria euro 290,00

CORSI DI FORMAZIONE
per AMMINISTRATORI
di CONDOMINIO
(anche On Line)

Servizi Gratuiti ai soci:
CONVEGNI E SEMINARI
CONSULENZA (anche telefonica)
CERTIFICAZIONI

- ISO-EN 9001:2000
- UNI 10801
- Attestato di QUALIFICA



Sedi in
Tutta ITALIA

COSTO TELEFONATA URBANA
199.163.167

Scelga anche Lei di essere fra i primi
Investa la Sua quota nel futuro: si iscriva ad UNAI

UNAI - Via Castelfidardo 51 - 00185 Roma
Tel 06.44.57.287 - 06.44.41.076 - E-mail info@unai.it

CAMPAGNA TESSERAMENTO: Triennio 2010 - 2012
Iscrizioni: www.unai.it



Vorrebbe far parte di
una associazione di

VERI
PROFESSIONISTI

che La assista ed aiuti
nell'adempimento del
Suo lavoro,
che Le garantisca
Formazione,
Informazione,
Aggiornamento e
Tutela
adeguati ?

Se non è già iscritto

si iscriva
all' UNAI

La più antica associazione della categoria degli
amministratori d'immobili, la più selettiva, la più
qualificante

CI CONTATTI

COSTO TELEFONATA URBANA
199.163.167