



Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: NOVITÀ IVA PER I COSTRUTTORI CHE CEDONO IMMOBILI DI CIVILE ABITAZIONE

La recente Legge di Stabilità (al comma 86 dell'articolo 1) ha introdotto - con effetti dal 1° gennaio 2011 - un'importante modifica al numero 8-*bis* dell'art.10 del DPR n.633/72.

Tale disposizione, che disciplina la cessione di immobili di civile abitazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, prevede una regola generale di esenzione con una specifica eccezione che riguarda coloro che hanno costruito o eseguito interventi di recupero sugli immobili stessi.

In particolare, i predetti soggetti (costruttori e chi esegue interventi di recupero) possono cedere gli immobili di civile abitazione con applicazione dell'Iva (evitando i problemi derivanti dall'applicazione del pro rata e della rettifica della detrazione) se la cessione avviene entro un determinato lasso di tempo a partire dalla data di "ultimazione" dei lavori di costruzione o ristrutturazione.

La modifica introdotta dalla Legge di Stabilità agisce proprio su questo lasso temporale: dal 1° gennaio 2011 **si passa da quattro a cinque anni**, allungando il periodo entro il quale la cessione può avvenire con applicazione dell'Iva.

Per poter applicare correttamente la disposizione in commento, si ricordano alcune nozioni fondamentali così come definite dall'Agenzia delle Entrate.

Definizione di impresa costruttrice o impresa di ristrutturazione (C.M. n.27/E/06)

La distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo, e che, quindi, rientrano nella categoria degli immobili abitativi i fabbricati classificati o classificabili nella categoria "A", con esclusione dei fabbricati di tipo "A10".

Definizione di impresa costruttrice o impresa di ristrutturazione

Per impresa costruttrice deve ritenersi quella che anche occasionalmente realizza la costruzione di immobili per la successiva vendita, a nulla influendo che la materiale esecuzione dei lavori sia eventualmente da essa affidata, in tutto o in parte, ad altre imprese.

C.M. n.182/96

Possano considerarsi "imprese costruttrici degli stessi", oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per la esecuzione dei lavori.

C.M. n.27/E/06

Il regime di imponibilità si rende applicabile anche se le imprese che eseguono interventi di recupero edilizio affidano i lavori a terzi mediante contratto di

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •

studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it • PEC studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

appalto.

Concetto di ultimazione (C.M. n.12/E/07)

Ai fini della decorrenza del quinquennio, l'immobile di civile abitazione si considera "ultimato" a partire dalla data in cui viene reso il cosiddetto "fine lavori" o, anche precedentemente, se prima di tale momento l'immobile viene concesso in uso a terzi con appositi contratti (ad esempio, locazione o comodato).

Interventi di ristrutturazione (C.M. n.12/E/07)

Con riferimento ai fabbricati in corso di ristrutturazione si precisa che la relativa cessione si deve ritenere imponibile ad IVA a condizione che i lavori edili siano stati effettivamente realizzati anche se in misura parziale. Non è sufficiente, pertanto, la semplice richiesta delle autorizzazioni amministrative alla esecuzione dell'intervento perché il fabbricato possa considerarsi in fase di ristrutturazione. Se è stato richiesto o rilasciato il permesso a costruire o è stata presentata la denuncia di inizio attività ma non è stato dato inizio al cantiere, il fabbricato interessato non può essere considerato, ai fini fiscali, come un immobile in corso di ristrutturazione.

Il punto 8-bis del citato art.10, inoltre, prevede una particolare ipotesi di applicazione del regime di imponibilità che consente di andare anche oltre il nuovo limite quinquennale: è il caso in cui il costruttore o chi esegue gli interventi di recupero cedono l'immobile di civile abitazione anche oltre il termine del quinquennio ma alla condizione che *"entro tale termine (i 5 anni) i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata"*. In tale caso, il quinquennio entro il quale è possibile cedere in Iva decorre dalla conclusione della locazione convenzionata.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

firma

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •

studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it • PEC studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016