


# **Controlli preliminari: l'ipotesi particolare del debitore soggetto IVA**

## Debitore esecutato “soggetto passivo iva”




**D.P.R. n. 633/1972** (*Istituzione e disciplina dell'IVA*): L'imposta sul valore aggiunto si applica sulle **cessioni di beni e le prestazioni di servizi** effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni e sulle importazioni da chiunque effettuate.

**Art. 2** (*cessioni di beni*) “Costituiscono **cessioni di beni** gli **atti a titolo oneroso** che importano **trasferimento della proprietà** ovvero **costituzione o trasferimento** di diritti reali di godimento su beni di ogni genere...”

**Art. 4** (*esercizio di imprese*) “Per **esercizio di imprese** si intende l'**esercizio per professione abituale**, ancorché non esclusiva, delle **attività commerciali o agricole** di cui agli articoli 2135 e 2195 del codice civile, anche se non organizzate in forma di impresa, nonché l'esercizio di attività, organizzate in forma d'impresa, dirette alla prestazione di servizi che non rientrano nell'articolo 2195 del codice civile...”

**Art. 5** (*esercizio di arti e professioni*) “Per **esercizio di arti e professioni** si intende l'**esercizio per professione abituale**, ancorché non esclusiva, di qualsiasi **attività di lavoro autonomo** da parte di persone fisiche ovvero da parte di società semplici o di associazioni senza personalità giuridica costituite tra persone fisiche per l'esercizio in forma associata delle attività stesse. ..”

## Impresa costruttrice o ristrutturatrice



Per **impresa costruttrice o ristrutturatrice** si intende quella che ha **costruito il fabbricato** - anche mediante imprese appaltatrici - **o ha eseguito sul fabbricato** - anche a mezzo di imprese appaltatrici - **interventi di nuova costruzione o recupero** (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ex art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

**NO:** *interventi di manutenzione ordinaria* (interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti) *o manutenzione straordinaria* (le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico...)

La tipologia di intervento edilizio può essere ricavata mediante esame del titolo edilizio. È necessario coordinamento con l'esperto stimatore per l'analisi delle pratiche edilizie da questi acquisite agli atti del proprio elaborato.



## **Vendita entro/oltre 5 anni dalla fine dei lavori**

***Quando i lavori si considerano finiti?*** Il momento di discriminare è la **comunicazione di fine lavori**, inviata dal direttore dei lavori o dal proprietario al Comune che attesta la conclusione degli interventi e l'avvenuta chiusura del cantiere (D.P.R. 380/2001 - Testo Unico Edilizia).

## Opzione Iva

**L'opzione IVA** nella cessione di immobili è **la scelta espressa dal venditore** (cedente) nell'atto di compravendita **di assoggettare a IVA un'operazione che sarebbe altrimenti esente.**

**Art. 10 D.P.R. n. 633/1972:** Operazioni esenti da imposta "... 8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione"

***Opzione iva entro quando?*** ai sensi dell'art. 6, comma 4, d.P.R. 633/1972, la cessione si considera comunque effettuata al momento del versamento del corrispettivo → *si dovrebbe ritenere che il debitore esecutato abbia la possibilità di esercitare questa facoltà fino a quel momento del trasferimento o quantomeno del saldo prezzo.*



## Tipologia di bene immobile

**Fabbricato abitativo non di lusso:** un fabbricato abitativo non di lusso è un'unità residenziale categorie catastali A escluse A/1, A/8, A/9.

**Fabbricato abitativo di lusso:** un fabbricato abitativo non di lusso è un'unità residenziale categorie catastali A/1, A/8, A/9.

**Fabbricato strumentale per natura:** per fabbricato "strumentale per natura" si intende il fabbricato che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categorie catastali B, C, D, E ed A/10).

**Fabbricato al grezzo:** edificio strutturalmente completo ma non abitabile, privo di finiture, impianti, pavimenti, rivestimenti e serramenti. Solitamente, comprende fondamenta, murature portanti (esterne), solai, tetto e talvolta tramezze interne, presentandosi come una struttura "a rustico" o uno scheletro aperto. Categoria catastale F/3.



**Fabbricato “legge Tupini”:** un fabbricato ha i requisiti di cui alla legge "Tupini" allorché:

- ha più del cinquanta per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati ad abitazioni;
- ha meno del venticinque per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati a negozi.

**Terreno edificabile/non edificabile/agricolo** → essenziale analisi del CDU acquisito dall'esperto stimatore

# Operazioni poste in essere da soggetti I.V.A.

## Tabella del regime fiscale degli atti immobiliari

Tipo di immobile	Venditore	Acquirente	Regime IVA	Opzione IVA	Reverse Charge	Tassazione atto
Fabbricato ABITATIVO venduto <b>entro 5 anni</b> dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Privato e/o soggetto IVA	IVA obbligatoria	irrilevante	NO	Registro: €. 200,00 - Trascrizione: €. 200,00 - Catastale: €. 200,00
Fabbricato ABITATIVO venduto <b>entro 5 anni</b> dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	privato	ESENTE IVA	Non ammessa	NO	Registro: 9% o 2% se 1° CASA - Trascrizione: €. 50,00 - Catastale: €. 50,00
Fabbricato ABITATIVO venduto <b>entro 5 anni</b> dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Soggetto IVA	ESENTE IVA	Non ammessa	NO	Registro: 9% - Trascrizione: €. 50,00 - Catastale: €. 50,00
Fabbricato ABITATIVO venduto <b>oltre i 5 anni</b> dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	privato	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	NO	<b>Esente IVA:</b> Registro: 9% ovvero 2% se 1° CASA - Trascrizione: €. 50,00 - Catastale: €. 50,00 - <b>OPZIONE IVA:</b> registro, trascrizione e catastale: €. 200,00 cadauna



Fabbricato ABITATIVO venduto <b>oltre i 5 anni</b> dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Soggetto IVA	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	SI	<b>Esente IVA:</b> Registro: 9% - Trascrizione: €. 50,00 - Catastale: €. 50,00 - <b>OPZIONE IVA:</b> registro, trascrizione e catastale: €. 200,00 cadauna
Fabbricato ABITATIVO venduto <b>oltre i 5 anni</b> dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	privato	ESENTE IVA	Non ammessa	NO	Registro: 9% o 2% se 1° CASA - Trascrizione: €. 50,00 - Catastale: €. 50,00
Fabbricato ABITATIVO venduto <b>oltre i 5 anni</b> dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Soggetto IVA	ESENTE IVA	Non ammessa	NO	Registro: 9% - Trascrizione: €. 50,00 - Catastale: €. 50,00
Fabbricato STRUMENTALE venduto <b>entro 5 anni</b> dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Privato e/o soggetto IVA	IVA obbligatoria	irrelevante	NO	Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%
Fabbricato STRUMENTALE venduto <b>entro 5 anni</b> dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	privato	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	NO	Sia <b>ESENTE</b> che in caso di <b>OPZIONE IVA:</b> Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%
Fabbricato STRUMENTALE venduto <b>entro 5 anni</b> dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Impresa NON costruttrice	Soggetto IVA	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	SI	Sia <b>ESENTE</b> che in caso di <b>OPZIONE IVA:</b> Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%

Fabbricato STRUMENTALE venduto <b>oltre i 5 anni</b> dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Qualsiasi impresa (costruttrice o non)	privato	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	NO	Sia <b>ESENTE</b> che in caso di <b>OPZIONE IVA</b> : Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%
Fabbricato STRUMENTALE venduto <b>oltre i 5 anni</b> dalla fine lavori di costruzione o di recupero edilizio	Qualsiasi impresa (costruttrice o non)	Soggetto IVA	ESENTE IVA ovvero SOGGETTA IVA su opzione	AMMESSA	SI	Sia <b>ESENTE</b> che in caso di <b>OPZIONE IVA</b> : Registro: €. 200,00 - Trascrizione: 3% - Catastale: 1%
Fabbricato AL GREZZO (sia ad uso abitativo che strumentale)	Qualsiasi impresa (costruttrice o non)	Privato e/o soggetto IVA	IVA obbligatoria	irrelevante	NO	Registro: €. 200,00 - Trascrizione: €. 200,00 - Catastale: €. 200,00 (sia abitativo che strumentale)
AREE EDIFICABILI (per le quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria)	Soggetto IVA	Privato e/o soggetto IVA	IVA obbligatoria	irrelevante	NO	Registro: €. 200,00 - Trascrizione: €. 200,00 - Catastale: €. 200,00
AREE per le quali gli strumenti urbanistici <b>NON</b> prevedono la destinazione edificatoria	Soggetto IVA	Privato e/o soggetto IVA	Non soggetto ad IVA	NO	NO	<b>Se agricolo</b> : Registro: 15% - Trascrizione: €. 50,00 - Catastale: €. 50,00 (salve agevolazioni IAP o coltivatore diretto) <b>NO agricolo</b> : Registro: 9% - Trascrizione: €. 50,00 - Catastale: €. 50,00



L'I.V.A., salvo che nel caso in cui trovi applicazione il "Reverse-Charge", va corrisposta all'impresa cedente:

- nella misura del 4% per l'acquisto prima casa di abitazione;
- nella misura del 10% per l'acquisto di abitazioni di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9 per le quali non ci si avvalga delle agevolazioni prima casa;
- nella misura del 10% per unità non abitative in fabbricati con i requisiti della cd. "legge Tupini" (più del 50% a destinazione abitativa meno del 25% a negozi);
- nella misura del 22% per tutti gli altri beni: edifici, comprese abitazioni appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e terreni edificabili.