DdL di conversione del D.L. 223/2006 – Nuovo regime IVA per compravendite e affitti di immobili

27 Luglio 2006

Dopo l`approvazione da parte del Senato, il Disegno di Legge di conversione del D.L. 4 luglio 2006, n.223 passa ora all`esame della Camera dei Deputati per la definitiva approvazione.

Rispetto al testo originario del Decreto Legge (*cfr.* Decreto Legge 223/2006 "Manovra-bis" – Misure fiscali per gli immobili del 6 luglio 2006), il provvedimento, nell`attuale formulazione, contiene rilevanti novità in tema di fiscalità delle compravendite e locazioni immobiliari, di seguito evidenziate.

INDICE

1.***Cessione di fabbricati***
1.1Cessione di abitazioni
1.2Cessione di fabbricati strumentali per natura
2.***Locazione di fabbricati***
2.1Locazione di abitazioni
2.2Locazione di fabbricati strumentali per natura
3***Rettifica della detrazione***

1.Cessione di fabbricati

Le modifiche apportate al D.L. 223/2006[1], vigente dal 4 luglio 2006, hanno in sostanza introdotto:

–una differente tassazione delle compravendite a seconda che abbiano ad oggetto fabbricati a destinazione abitativa ovvero fabbricati strumentali per natura;

–la facoltà per il venditore di optare per l`applicazione dell`Iva in caso di cessione di fabbricato strumentale per natura;

–l`applicazione delle Imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale per tutti i trasferimenti di immobili strumentali per natura (imponibili od esenti Iva) e contestuale aumento dell`Imposta ipotecaria dal 2% al 3%.

1.1Cessione di abitazioni

Rimangono assoggettate ad Iva **esclusivamente** le cessioni di fabbricati o singole unità immobiliari a destinazione abitativa se realizzate nel rispetto di queste 2 condizioni:

·l`impresa cedente è **l`impresa costruttrice**, o **quella che vi ha eseguito** (anche tramite affidamento in appalto) **interventi incisivi di recupero** (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica);

·la cessione è effettuata **entro 4 anni** dall`ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero.

Nell`ipotesi in cui siano verificati entrambi i suddetti requisiti, il trasferimento dell`abitazione sconta l`Iva con aliquota propria del bene oggetto di cessione, ossia:

Ü**4%** nel caso di abitazioni non di lusso cedute ad acquirenti con i requisiti «prima casa» (Nota II Bis, all`art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/1986);

Ü**10%** nel caso di abitazioni non di lusso o ristrutturate;

Ü**20%** nel caso di abitazioni di lusso

e l`Imposta di registro e le Imposte Ipotecaria e Catastale applicate in misura fissa, pari a **168 euro ciascuna** (**504 euro** complessivi).

In tutti gli altri casi, compresa la cessione oltre il quadriennio dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o recupero, il trasferimento è esente da Iva ed assoggettato ad Imposta di Registro con aliquota del **7%** ed Imposte Ipotecaria e Catastale rispettivamente pari al **2%** e all`**1%** (**3%** complessivo), sempre fatta salva l`ipotesi della cessione di abitazione non di lusso ad acquirente con i requisiti «prima casa», alla quale si applicano l`Imposta di Registro con aliquota del **3%** e le Imposte Ipotecaria e Catastale in misura fissa, pari a **168 euro ciascuna** (**336 euro** complessivi).

Si ricorda che l`esenzione da Iva comporta l`indetraibilità dell`imposta pagata in relazione a tutti i costi sostenuti dall`impresa per la costruzione, l`acquisto ed il recupero del fabbricato.

Per quanto riguarda l`**Iva già detratta nel passato**, il provvedimento chiarisce espressamente che non opera la rettifica della detrazione ai sensi dell`art. 19bis2 del DPR 633/1972 in relazione ai:

–fabbricati abitativi posseduti al 4 luglio 2006;

–fabbricati abitativi posseduti dalle imprese che li hanno costruiti o che vi hanno eseguito interventi di recupero, per i quali alla data del 4 luglio 2006, sia già trascorso il termine dei 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o recupero.

CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI

Impresa cedente	Entro i 4 anni dall`ultimazione	Oltre i 4 anni dall`ultimazione
Impresa che lo ha costruito o Impresa che lo ha ristrutturato *(art. 31, lett. c, d ed e della legge 457/1978)*	**Imponibili IVA** [(1)]	**Esenti IVA** [(2)]
Tutte le altre imprese	**Esenti IVA** [(2)]	

[(1)] *Rimangono invariate le aliquote IVA vigenti: **4%** per la "prima casa""; **10%** per le abitazioni non di lusso o ristrutturate; **20%** per le abitazioni di lusso. In tali casi, l`Imposta di Registro e le Imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa, pari a **168 euro ciascuna** (**504 euro** complessivi).*

(2) *Imposta di Registro al **7%** ed imposte ipotecarie e catastali al **3%**, ad eccezione dell`ipotesi di cessione di "prima casa"" assoggettata ad Imposta di registro al **3%** ed Imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a **168 euro ciascuna** (**336 euro** complessivi). L`Esenzione da IVA comporta l`indetraibilità dell`imposta pagata in relazione a tutti i costi sostenuti dall`impresa per la costruzione, l`acquisto ed il recupero del fabbricato.*

1.2Cessione di fabbricati strumentali per natura

Più articolata è la modifica al regime di tassazione dei trasferimenti immobiliari che hanno ad oggetto «fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni» [2].

Si tratta, in sostanza, dei cosiddetti **fabbricati strumentali per natura**, catastalmente classificati in:

–**Categoria A/10** (uffici e studi privati);

–**Gruppo B** (unità immobiliari per uso di alloggio collettivo);

–**Gruppo C** (unità immobiliari a destinazione ordinaria, commerciale e varie);

–**Gruppo D** (opifici ed in genere fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un`attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni);

–**Gruppo E** (altre unità immobiliari che, per le singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi).

Per le cessioni di tali fabbricati, o di porzioni di questi, il provvedimento, introducendo il nuovo n. 8-*ter* al comma 1 dell`art. 10 del DPR 633/1972, stabilisce l`esenzione Iva ad eccezione di 4 specifici casi:

–cessioni effettuate dalle imprese costruttrici, o che vi hanno eseguito (anche tramite affidamento in appalto) interventi incisivi di recupero (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica), entro 4 anni dall`ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero;

–cessioni effettuate nei confronti di soggetti passivi Iva che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d`imposta in percentuale pari od inferiore al 25%;

–cessioni effettuate nei confronti di soggetti non esercenti attività d`impresa, arte o professione;

–   cessioni effettuate da cedenti che, nel relativo atto, hanno espressamente manifestato l`opzione per l`imposizione Iva.

In questi ultimi 4 casi, il trasferimento è assoggettato ad Iva con aliquota propria del bene oggetto della cessione, in misura pari al:

Ü**10%** per uffici e negozi facenti parte di fabbricati a prevalente destinazione abitativa, cosiddetti fabbricati "Tupini"", e per i fabbricati o porzioni di fabbricato ristrutturato;

Ü**20%** per tutti gli altri casi

e l`Imposta di Registro si applica in misura fissa, pari a **168 euro** mentre le Imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura proporzionale rispettivamente pari al **3%** e all`**1%** (**4%** complessivamente).

Le principali novità delle operazioni di cessione di tale tipologia di fabbricati consistono proprio:

–nell`applicazione delle Imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale (e non più in misura fissa pari a 168 euro ciascuna) anche nell`ipotesi di trasferimenti imponibili agli effetti dell`Iva,

–nel contestuale aumento dell`Imposta Ipotecaria che dal 2% passa al 3%.

In tutti gli altri casi, il trasferimento è esente da Iva ed assoggettato ad Imposta di Registro con aliquota del **7%** ed Imposte Ipotecaria e Catastale rispettivamente pari al **3%** e all`**1%** (**4%** complessivo). Pertanto, anche tali operazioni scontano l`applicazione dell`Imposta Ipotecaria con aliquota maggiorata (dal 2% al 3%).

A tal riguardo, una specifica agevolazione è prevista, a decorrere dal 1° ottobre 2006, per le cessioni di immobili strumentali di cui siano parte fondi immobiliari chiusi (di cui agli art. 37 del D.Lgs. 58/1998 e art. 14*bis* della legge 86/1994), ovvero imprese di locazione finanziaria, ovvero banche ed intermediari finanziari (di cui agli artt.106-107 del D.Lgs. 385/1993), limitatamente all`acquisto e al riscatto dei beni da concedere o concessi in leasing, per le quali le volture catastali e le trascrizioni degli atti sono assoggettate ad Imposte Ipotecaria e Catastale ridotte della metà, ovverosia rispettivamente pari all` **1,5%** e allo **0,5%** (**2%** complessivo).

Anche con riferimento alle cessioni di fabbricati strumentali per natura, si ricorda, infine, che l`esenzione da Iva comporta l`indetraibilità dell`imposta pagata in relazione a tutti i costi sostenuti dall`impresa per la costruzione, l`acquisto ed il recupero del fabbricato.

Per quanto riguarda l`**Iva già detratta nel passato**, il provvedimento chiarisce espressamente che la rettifica della detrazione, ai sensi dell`art. 19bis2 del DPR 633/1972, opera esclusivamente nel caso in cui, nel primo atto successivo alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, il cedente non opti per l`imposizione Iva dell`operazione.

CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA		
Impresa cedente	**Entro i 4 anni dall`ultimazione**	**Oltre i 4 anni dall`ultimazione**

Impresa che lo ha costruito o Impresa che lo ha ristrutturato *(art. 31, lett. c, d ed e della legge 457/1978)*	**Imponibili IVA** [1]	**Imponibili IVA** [1], se alternativamente : –l`acquirente è: **1.**soggetto passivo IVA con pro-rata = 25% **2.**privato non esercente impresa, arti o professioni –il venditore nell`atto manifesta opzione per imposizione IVA	**Esenti IVA** [2]
	Sempre		
Tutte le altre imprese	**Imponibili IVA** [1], se alternativame nte : –l`acquirente è: **1.** soggetto passivo IVA con pro-rata = 25% **2.** privato non esercente impresa, arti o professioni –il venditore nell`atto manifesta opzione per imposizione IVA		**Esenti IVA** [2]

(1) *Rimangono invariate le aliquote IVA vigenti: **10%** per uffici e negozi facenti parte di fabbricati a prevalente destinazione abitativa, cosiddetti fabbricati "Tupini"" e per i fabbricati o porzioni di fabbricato ristrutturato; **20%** per tutti gli altri casi. In tali ipotesi, l`Imposta di Registro si applica in misura fissa, pari a **168 euro** mentre le Imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura proporzionale rispettivamente pari al **3%** e all`**1%** (**4%** complessivamente).*

(2) *Imposta di Registro al **7%** ed imposte ipotecarie e catastali rispettivamente pari al **3%** e all`**1%** (**4%** complessivamente). L`Esenzione da Iva comporta l`indetraibilità dell`imposta pagata in relazione a tutti i costi sostenuti dall`impresa per la costruzione, l`acquisto ed il recupero del fabbricato.*

2.Locazione di fabbricati

Per quanto riguarda le locazioni, finanziarie o non, le modifiche apportate al D.L. 223/2006[3], vigente dal 4 luglio 2006, hanno in sostanza introdotto:

–una differente tassazione delle locazioni a seconda che abbiano ad oggetto fabbricati a destinazione abitativa ovvero fabbricati strumentali per natura;

–la facoltà per il locatore di optare per l`applicazione dell`Iva in caso di locazione di fabbricato strumentale per natura;

–l`obbligo di registrazione di tutti i contratti di locazione, anche se imponibili Iva;

–l`applicazione dell`Imposta di Registro, in misura proporzionale con aliquota dell`1%, per tutti i contratti di locazione di fabbricati strumentali per natura (imponibili od esenti Iva).

Le nuove disposizioni, se meno favorevoli, si applicano anche in caso di affitto d`aziende il cui valore complessivo sia costituito per più del 50% dal valore normale dei fabbricati[4].

2.1Locazione di abitazioni

Viene sostanzialmente confermato il disposto dell`art. 35, comma 8, del D.L. 223/2006 che dispone l`esenzione da IVA, con contestuale applicazione dell`imposta di registro al 2% per tutte le locazioni di fabbricati abitativi, comprese le pertinenze, a prescindere dalle caratteristiche del locatore.

Fermo restando l`obbligo di registrazione in termine fisso (30 giorni dalla data di stipulazione[5]) per i contratti stipulati a partire dal 4 luglio 2006, per i contratti di locazione in corso, che passano dal regime Iva al registro (abitazioni locate dalle imprese che le hanno costruite per la vendita), il provvedimento dispone la registrazione di un`apposita dichiarazione, le cui modalità e termini di presentazione e versamento verranno stabiliti con provvedimento del Direttore dell`Agenzia delle Entrate da emanare entro il 15 settembre 2006.

Si ricorda che l`esenzione da Iva comporta l`indetraibilità dell`imposta pagata in relazione a tutti i costi sostenuti dall`impresa per la costruzione, l`acquisto ed il recupero del fabbricato.

Per quanto riguarda l`**Iva già detratta nel passato** (abitazioni locate dalle imprese che le hanno costruite per la vendita con applicazione dell`Iva al 10% sino al 3 luglio 2006), il provvedimento sembra stabilire che, anche in questo caso, non opera la rettifica della detrazione, ai sensi dell`art. 19bis2 del DPR 633/1972, solo in relazione ai fabbricati abitativi posseduti dalle imprese che li hanno costruiti, per i quali alla data del 4 luglio 2006, sia già trascorso il termine dei 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione.

LOCAZIONE DI ABITAZIONI (COMPRESA LA LOCAZIONE FINANZIARIA)		
Impresa Locatrice	**Regime IVA**	**Imposta di Registro**
Tutte	**Esenzione**	**2%**

2.2Locazione di fabbricati strumentali per natura

Per la definizione di tali fabbricati, si rinvia a quanto già precisato nel precedente paragrafo 1.2 (*Cessioni di fabbricati strumentali per natura*).

In particolare, per le locazioni di tali fabbricati, dal combinato disposto dei nuovi nn. 8 e 8-*ter* del comma 1 dell`art. 10 del DPR 633/1972, il provvedimento stabilisce l`esenzione Iva ad eccezione di 3 specifici casi:

–locazioni effettuate nei confronti di locatari soggetti passivi Iva, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d`imposta in percentuale pari od inferiore al 25%;

–locazioni effettuate nei confronti di locatari soggetti non esercenti attività d`impresa, arte o professione;

–locazioni effettuate da locatori che hanno espressamente manifestato l`opzione per l`imposizione Iva.

In questi ultimi 3 casi, la locazione è assoggettata ad Iva con aliquota ordinaria al **20%** e ad Imposta di Registro in misura proporzionale, pari all`**1%**.

Le principali novità delle operazioni di locazione di tale tipologia di fabbricati consistono:

–nella facoltà per il locatore di optare per l`applicazione dell`Iva;

–nell`obbligo di registrazione del contratto, con applicazione dell`Imposta di Registro, in misura proporzionale con aliquota dell`1%, anche nell`ipotesi di locazione imponibile agli effetti dell`Iva;

In tutti gli altri casi, la locazione è esente da Iva ed assoggettata ad Imposta di Registro con aliquota dell`**1%**.

Per i contratti di locazione finanziaria è, inoltre, previsto che l`Imposta di Registro corrisposta per i canoni di locazione possa essere portata, nel caso di riscatto del bene, a scomputo di quanto dovuto a titolo di Imposte Ipotecaria e Catastale.

Anche con riferimento alle locazioni di fabbricati strumentali per natura, si ricorda, infine, che l`esenzione da Iva comporta l`indetraibilità dell`imposta pagata in relazione a tutti i costi sostenuti dall`impresa per la costruzione, l`acquisto ed il recupero del fabbricato.

Per quanto riguarda l`**Iva già detratta nel passato**, il provvedimento chiarisce espressamente che la rettifica della detrazione, ai sensi dell`art. 19bis2 del DPR 633/1972, opera esclusivamente nel caso in cui il cedente non opti per l`imposizione Iva dell`operazione.

Ai fini dell`applicazione delle nuove disposizioni, le parti devono presentare per la registrazione un`apposita dichiarazione, nella quale può essere esercitata da parte del locatore l`opzione relativa all`imponibilità Iva, che ha effetto a decorrere dal 4 luglio 2006. Le modalità e termini di presentazione e versamento dell`Imposta di Registro verranno stabiliti con provvedimento del Direttore dell`Agenzia delle Entrate, da emanare entro il 15 settembre 2006.

LOCAZIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA (COMPRESA LA LOCAZIONE FINANZIARIA)		
Impresa Locatrice	**Regime IVA**	**Imposta di Registro**
Tutte	**Esenzione**	**1%**
	Imponibilità [(1)],se alternativamente : –il locatario è: **1.**soggetto passivo IVA con pro-rata = 25% **2.**privato non esercente impresa, arti o professioni –il locatore nell`atto manifesta opzione per imposizione IVA	**1%**

(1) *Rimane invariata l`aliquota IVA vigente del **20%** e l`Imposta di Registro si applica in misura proporzionale pari all`**1%** (l`atto, ancorchè relativo ad un`operazione imponibile ai fini IVA, va obbligatoriamente registrato).*

3.Rettifica della detrazione

Per quanto riguarda le disposizioni sulla rettifica della detrazione Iva[6], il provvedimento, così come modificato nel corso del dibattito parlamentare, recepisce quanto sostenuto dall`Ance, neutralizzando gli effetti retroattivi e rendendo definitive (pertanto, non rettificabili) le detrazioni Iva legittimamente operate dalle imprese fino all`entrata in vigore delle nuove disposizioni.

Infatti, viene previsto che **la rettifica** della detrazione **non operi** per:

–fabbricati abitativi (locati o non) posseduti al 4 luglio 2006, da imprese diverse da quelle costruttrici o ristrutturatrici;

–fabbricati abitativi (locati o non) posseduti dalle imprese che li hanno costruiti o che vi hanno eseguito interventi di recupero, per i quali alla data del 4 luglio 2006 sia già trascorso il termine dei 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o recupero;

–fabbricati strumentali per natura se, nell`atto di compravendita, il cedente opta per l`imposizione Iva[7];

–fabbricati strumentali per natura concessi in locazione se il locatore, opta per l`imposizione Iva.

Diversamente, la rettifica della detrazione opera per i fabbricati abitativi posseduti (locati o non) dalle imprese che li hanno costruiti o recuperati, quando, al 4 luglio 2006, non è ancora decorso il termine dei 4 anni dall`ultimazione dei lavori.

In tal caso:

–se si tratta di fabbricato abitativo non locato, allo scadere del quadriennio, opera la rettifica della detrazione, ai sensi dell`art.19bis2, comma 3, del D.P.R. 633/1972 (con la restituzione integrale dell`Iva detratta sulla costruzione o il recupero);

–se si tratta di fabbricato abitativo locato, opera la rettifica della detrazione, ai sensi dell`art.19bis2, comma 2, del D.P.R. 633/1972 (ossia con riferimento a tanti decimi quanti sono gli anni mancanti al compimento del decennio dalla costruzione), ovvero comma 4, qualora l`impresa applichi la detrazione d`imposta secondo la regola del pro-rata (ai sensi dell`art.19, comma 5, del medesimo D.P.R. 633/1972).

Fermo restando che, sul punto, occorre che l`Amministrazione finanziaria si pronunci sulle modalità operative delle nuove disposizioni, è evidente la sperequazione che colpisce le imprese del settore rispetto agli altri operatori, costringendo le stesse, seppur limitatamente alle abitazioni i cui lavori, alla data del 4 luglio 2006, siano ultimati da meno di 4 anni, a restituire in tutto o in parte l`Iva già detratta in fase di costruzione.

---

[1] Modificando il Testo Unico dell`IVA (DPR 633/1972, in particolare l`art.10, comma 1, n. 8-*bis*), il D.L. 223/2006 dispone l`esenzione da IVA, con contestuale applicazione dell`imposta di registro, per tutti i trasferimenti di fabbricati, o loro porzioni (abitative e non), ad eccezione delle cessioni effettuate:

§da imprese costruttrici, o che vi hanno eseguito (anche tramite affidamento in appalto) interventi incisivi di recupero (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica);

§entro 5 anni dall`ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero.

[2] Il Disegno di Legge di conversione del D.L. 223/2006, modificando il Testo Unico dell`IVA (DPR 633/1972, in particolare introducendo il n.8-ter all`art.10, comma 1), relativamente ai fabbricati strumentali per natura, riprende la definizione degli stessi già presente all`art.43, comma 2, secondo periodo, del TUIR DPR 917/1986:

Art.43- Immobili non produttivi di reddito fondiario

1. Non si considerano produttivi di reddito fondiario gli immobili relativi ad imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l`esercizio di arti e professioni.

2. Ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l`esercizio dell`arte o professione o dell`impresa commerciale da parte del possessore. ***Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono***

suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato, salvo quanto disposto nell`art. 65, comma 1. Si considerano, altresì, strumentali gli immobili di cui all`ultimo periodo del comma 1-bis dell`articolo 95 per il medesimo periodo temporale ivi indicato.

[3] Modificando il Testo Unico dell`IVA (DPR 633/1972, in particolare l`art.10, comma 1, n.8) il D.L. 223/2006 dispone l`esenzione da IVA, con contestuale applicazione dell`imposta di registro al 2% per le locazioni di tutte le tipologie di fabbricato, a prescindere dalle caratteristiche del locatore. Allo stesso modo, anche per i contratti di leasing, il D.L. 223/2006 dispone l`esenzione da IVA, ma, a differenza delle locazioni non finanziarie, assoggetta tali operazioni ad imposta di registro in misura fissa (168 euro), ai sensi del nuovo art. 40, comma 1, secondo periodo del D.P.R. 131/1986.

[4] Così come determinato dall`art. 14, comma 3, del DPR 633/1972 «*prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l`operazione o nel tempo e nel luogo più prossim*i».

[5] Ai sensi dell`art.5 e art.17, comma 1, del D.P.R. 131/1986, come modificato dall`art.68 della legge 342/2000 (*cfr*. Circolare Ministeriale n.207/E del 16 novembre 2000).

[6] Il D.L. 223/2006 (art.35, comma 9) non esclude l`operatività della rettifica della detrazione IVA (ai sensi dell`art.19-bis2, del DPR 633/1972), ma prevede solo che, in sede di prima applicazione delle nuove disposizioni, l`imposta dovuta per effetto della stessa sia versata, anche mediante compensazione, in tre rate annuali, la prima delle quali entro il 27 dicembre 2006.

[7] Tale regola vale anche per i fabbricati strumentali per natura posseduti dalle imprese che li hanno costruiti o recuperati, quando sono trascorsi i 4 anni dall`ultimazione dei lavori e, in sede di cessione, non si opti per l`imposizione Iva.