

# Regime IVA delle cessioni e locazioni immobiliari – Vademecum riepilogativo

---

5 Marzo 2009

L'ANCE ha predisposto un **Vademecum riepilogativo** della disciplina IVA applicabile alle cessioni e locazioni di immobili, contenuta nell'art.10, comma 1, nn.8, 8-bis ed 8-ter, del D.P.R. 633/1972, come modificato dal D.L. 4 luglio 2006, n.223, convertito, con modificazioni, dalla legge 248/2006.

Il documento è articolato evidenziando il diverso regime fiscale applicabile a seconda della tipologia dell'immobile e al tipo di operazione: **abitazione** o **fabbricato strumentale** in base alla relativa categoria catastale; cessione o locazione.

Nel Vademecum, inoltre, è stata inserita una sezione relativa all'applicazione del meccanismo dell'**inversione contabile** (cd. "reverse charge") sia per le **cessioni** di **fabbricati strumentali** imponibili ad IVA su **opzione** del **cedente**, sia per le cessioni di tali fabbricati, o loro porzioni, effettuate nei confronti di **soggetti** passivi IVA con "**pro-rata**" **pari** od **inferiore** al **25%** (art. 17, comma 6, lett. a-bis, del D.P.R. 633/1972).

Viene esaminato, altresì, il regime IVA applicabile, sotto il profilo delle cessioni, agli **immobili pertinenziali** ad abitazioni, richiamando, al contempo, alcuni chiarimenti forniti in materia dall'Agenzia delle Entrate.

Da ultimo, si segnala che il Vademecum, nella parte finale, contiene delle **tabelle riassuntive**, riferite sia alle abitazioni, sia ai fabbricati strumentali, che riportano una casistica delle cessioni e locazioni previste dalla normativa, e comprendono le aliquote IVA e delle imposte di Registro ed Ipo-Catastali applicabili per ciascuna operazione.

[465-Riepilogo IVA cessioni e locaz 2009ALL1.pdf](#)[Apri](#)