

# IVA - Imponibilità delle cessioni di abitazioni effettuate entro 5 anni dal termine dei lavori - Max

---

15 Novembre 2010

Estensione a 5 anni del termine entro cui le imprese possono cedere le abitazioni costruite o ristrutturate, assoggettando ad IVA la cessione.

Così prevede il **Maxiemendamento governativo** al *Disegno di Legge di Stabilità 2011*, approvato in V Commissione Bilancio e Tesoro della Camera dei Deputati (3778 A/C), che modifica l'attuale regime IVA applicabile alle cessioni di immobili residenziali.

Come noto, infatti, a seguito delle modifiche apportate dal D.L. 223/2006, convertito, con modificazioni, nella legge 248/2006 (cd. decreto "Visco-Bersani"), attualmente l'art.10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972 stabilisce, per la cessione di fabbricati abitativi, un regime generale di esenzione da IVA, salvo l'unica eccezione relativa ai trasferimenti posti in essere dalle imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici" delle medesime abitazioni, entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori (o anche successivamente, solo nell'ipotesi di fabbricati concessi in locazione convenzionata, per un periodo non inferiore a 4 anni).

Al di fuori di tali ipotesi, tutte le operazioni di cessione di immobili residenziali devono considerarsi esenti da IVA ed assoggettate ad imposta proporzionale di Registro.

Ciò comporta un notevole pregiudizio per le imprese, tenuto conto che l'effettuazione di operazioni esenti da IVA comporta, da un lato, la necessità di procedere alla rettifica della detrazione inizialmente operata in sede di costruzione dei medesimi fabbricati<sup>[1]</sup> e, dall'altro, l'incidenza sul generale diritto alla detrazione IVA nel periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento esente<sup>[2]</sup>.

L'emendamento governativo interviene, quindi, su tale disciplina e prevede l'applicazione dell'IVA per le cessioni di abitazioni effettuate dalle imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici" entro 5 anni (anziché 4) dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione.

Tale disposizione, fortemente auspicata dall'ANCE, rappresenta il primo passo verso una modifica complessiva della disciplina IVA delle cessioni di abitazioni, che l'ANCE continuerà a portare avanti affinché vengano del tutto superate le problematiche relative all'applicazione del regime di esenzione.

Si sottolinea, altresì, che, trattandosi di una modifica a regime, la nuova disposizione appare di portata ben più ampia rispetto ad una semplice proroga di un anno del periodo di tempo che comporta il passaggio da operazione imponibile a operazione esente.

Il Provvedimento deve ora essere esaminato dall'aula della Camera e passare, poi, all'esame del Senato, per l'entrata in vigore il 1° gennaio 2011.

---

[1] Ai sensi dell'art.19-bis2, del D.P.R. 633/1972.

[2] Cosiddetto "pro-rata generale", di cui all'art.19, comma 5 e all'art.19-bis, del D.P.R. 633/1972.