

# Tabelle riepilogative IVA/Registro per cessioni e locazioni di immobili - Aggiornamento 2011

---

24 Ottobre 2011

Alla luce delle novità intervenute nel corso dell'ultimo anno in materia di IVA, riguardanti anche il settore delle costruzioni, l'ANCE ha provveduto ad aggiornare le **Tabelle di sintesi** sul regime IVA/Registro delle cessioni e locazioni di fabbricati (abitativi e non).

In merito, si ricorda che le ultime modifiche normative riguardano:

- l'**aumento**, dal 17 settembre scorso, dell'**aliquota IVA ordinaria** dal 20% al **21%**<sup>[1]</sup>.

In particolare, per il settore delle costruzioni, tale maggiorazione incide per quanto riguarda l'acquisto di:

- abitazioni cd. "di lusso", ai sensi del D.M. 2 agosto 1969;
- immobili strumentali;
- materie prime e semilavorati;

- l'**applicazione**, dal 1° gennaio 2011, dell'**IVA** per le **cessioni di abitazioni** effettuate dalle **imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici" entro 5 anni** (anzichè 4) dall'**ultimazione** dei **lavori** di costruzione o di ristrutturazione<sup>[2]</sup>.

In sostanza, dal 1° gennaio 2011, le imprese per le quali sia già scaduto il quarto anno dall'ultimazione dei lavori, ma non il quinto, possono cedere le abitazioni realizzate in regime IVA, non soggiacendo all'obbligo di restituzione parziale dell'IVA detratta in sede di costruzione, nè alle limitazioni sul diritto alla detrazione dell'IVA sull'attività generale (cd. "pro-rata")<sup>[3]</sup>.

Si evidenzia, infine, che l'ultimo schema di sintesi riporta le aliquote IVA applicabili agli interventi di recupero, differenziate in funzione della tipologia di intervento, di immobile su cui sono eseguiti i lavori e di contratto concluso tra le parti.

---

[1] Cfr. l'art.2, comma 2-bis, del D.L. 138/2011, convertito, con modifiche, nella legge 148/2011 (cd. "Manovra di ferragosto 2011"), che ha modificato l'art.16 del D.P.R. 633/1972 - Per le modalità applicative della nuova aliquota, [cfr.](#)

[Rivalutazione delle aree edificabili - Codici tributo del 14 ottobre 2011.](#)

[2] Cfr. l'art.1, comma 86, della legge 220/2010 (legge di Stabilità 2011), che modifica l'art.10, comma 1, n.8-*bis*, del D.P.R. 633/1972. In merito, si ricorda che, fino al 31 dicembre 2010, quest'ultima disposizione stabiliva, 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).

[3] Cfr. artt.19-*bis*2 e 19, comma 5, del citato D.P.R. 633/1972.

[4792-Tabella di sintesi\\_ALL1.pdf](#)[Apri](#)