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%**[1].

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[2].

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*")[3].
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.pdfApri