Regime IVA/Registro per le cessioni e locazioni di immobili – Le novità dal 2014

10 Marzo 2014

L'ANCE ha aggiornato il proprio **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.

Il vademecum tiene conto delle novità in materia di imposte d'atto per i trasferimenti immobiliari, applicabili dal 1° gennaio 2014, introdotte:

o dall'art.10 del D.Lgs. 23/2011 (cd. "*federalismo fiscale municipale*").

In particolare, ai fini dell'Imposta di Registro, viene riscritto integralmente l'art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 e viene prevista, tra l'altro, l'introduzione di due sole aliquote (2% per l'acquisto della «prima casa» e 9% in tutti gli altri casi);

o dall'art.26 del D.L. 104/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 128/2013 (cd. "*decreto Istruzione*").

Infatti, dal 1° gennaio 2014, vengono previste:

– l'applicabilità delle imposte Ipotecaria e Catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, nell'ipotesi in cui sia dovuta l'imposta proporzionale di Registro (9% o 2% per la «prima casa»);

– l'aumento della misura fissa delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, che è passata da 168 euro a 200 euro.

La Guida è aggiornata, altresì, con i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella:

– recente C.M. 2/E del 21 febbraio 2014[1], nella quale sono stati forniti i primi indirizzi interpretativi sulla citata riforma delle imposte d'atto (Registro, Ipotecaria e Catastale) applicabili ai trasferimenti immobiliari,

– C.M. 22/E del 28 giugno 2013[2], con la quale sono state esplicitate le modalità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità ad IVA delle cessioni e locazioni di fabbricati, a seguito delle modifiche apportate a tale disciplina dal D.L. 83/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 134/2012 (cd. "*decreto Sviluppo*").

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 abitativi** imponibili ad IVA **su opzione** (effettuate dall'impresa costruttrice/ristrutturatrice dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori), sia per le **cessioni** di **fabbricati strumentali** imponibili ad IVA **su opzione** (effettuate da qualsiasi impresa anche non costruttrice/ristrutturatrice).

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, Ipotecaria e Catastale applicabili per ciascuna operazione.

---

[1] *Cfr.* **ANCE *"Trasferimenti immobiliari – Riforma della tassazione indiretta – C.M. 2/E/2014"*** – ID 15027 del 21 febbraio 2014.

[2] *Cfr.* **ANCE *"IVA – Cessioni e locazioni di fabbricati – C.M. 22/E del 28 giugno 2013"*** – ID 12454 del 25 luglio 2013.

15248-Vademecum riepilogativo_ALL1.pdfApri