

IVA

Profili Iva della cessione di fabbricati abitativi

di **Dottryna**



La disciplina Iva delle cessioni di fabbricati è stata da ultimo novellata ad opera del D.L. 83/2012, il quale ha modificato il disposto normativo contenuto nei numeri *8-bis* e *8-ter* dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia in esame, è stata pubblicata in *Dottryna*, nella sezione "*Iva*", la relativa *Scheda di studio*.

Il presente contributo analizza il regime e le aliquote Iva applicabili alle cessioni di fabbricati abitativi.

Il regime Iva delle **cessioni di fabbricati abitativi** è contenuto nel [numero 8-bis dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972](#) il quale prevede come **regola base quella dell'esenzione** ma con delle eccezioni obbligatorie e opzionali.

In particolare, le **cessioni di fabbricati** abitativi sono **imponibili Iva**:

- per "**obbligo**", se effettuate dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori;
- per "**opzione**", se effettuate dalle stesse imprese costruttrici o ristrutturatrici, decorsi 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Risultano, invece, **esenti da Iva**:

- le cessioni di immobili abitativi, poste in essere dalle **imprese che li hanno costruiti o ristrutturati, decorsi 5 anni** dalla data di ultimazione dei lavori in assenza di opzione per l'applicazione dell'Iva (regime naturale);
- le cessioni di immobili abitativi, poste in essere da **imprese diverse da quella di costruzione o ristrutturazione** (e quindi da imprese di compravendita immobiliare o da imprese di mera gestione).

La tabella seguente schematizza il diverso trattamento Iva a seconda delle diverse condizioni.

CEDENTE	ENTRO 5 ANNI	OLTRE 5 ANNI
IMPRESA COSTRUTTRICE	Imponibilità Iva per obbligo	Imponibilità Iva su opzione
IMPRESA RISTRUTTURATRICE	Imponibilità Iva per obbligo	Imponibilità Iva su opzione
ALTRE IMPRESE	Esenzione	

Con riferimento alla nozione di **impresa costruttrice**, appare utile sottolineare che con tale locuzione si intende:

- l'impresa che (anche occasionalmente) **svolge attività di costruzione** di immobili per la successiva rivendita;
- l'impresa che **ha fatto costruire l'immobile** tramite appalto ad imprese terze, ma normalmente svolge altra attività;
- l'impresa che esegue **interventi di recupero**, ovvero l'impresa che, anche tramite appalto, esegue gli interventi di recupero, di cui alle [lettere c\), d\) ed f\)](#), dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001.

Qualora l'impresa proceda alla vendita dell'immobile **prima di terminare i lavori di ristrutturazione**, affinché possa essere qualificata come impresa di costruzione, per scongiurare possibili finalità elusive (nel senso di applicazione dell'imponibilità anche laddove non vi siano le condizioni), deve essere presente la seguente documentazione:

- **richiesta e concessione del permesso a costruire** ovvero dichiarazione di inizio attività (dipende dal tipo di intervento);
- **inizio dei lavori edili con apertura del cantiere** ([circolare AdE 12/E/2007](#)).

Alle cessioni di fabbricati abitativi, allorquando siano soggette ad Iva, sono applicabili le seguenti aliquote.

TIPO FABBRICATO	ALiquota	NORMA
Abitazioni di lusso	22%	-
Abitazioni "prima casa"	4%	n. 21 Tabella A Parte II D.P.R. 633/1972
Altre abitazioni	10%	n. 127-undecies Tabella A Parte III D.P.R. 633/1972
Abitazioni oggetto di interventi di recupero (restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica)	10%	n. 127-quinquiesdecies Tabella A Parte III D.P.R. 633/1972

Relativamente alle **pertinenze** (classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7) cedute congiuntamente al fabbricato abitativo si ricorda che le stesse rappresentano una proiezione del bene principale e, pertanto, scontano il medesimo trattamento Iva – anche in termini di aliquota – subito dall'abitazione.

A tal fine è necessaria la sussistenza del **vincolo pertinenziale**, il quale, secondo l'[articolo 817](#)

[del codice civile](#), ricorre in presenza:

- del **requisito oggettivo**, consistente nella destinazione durevole e funzionale dell'immobile a servizio o ad ornamento dell'unità abitativa;
- del **requisito soggettivo**, consistente nella volontà del possessore di porre l'immobile in un rapporto di strumentalità con l'abitazione.

