

IVA E SOCIETÀ IMMOBILIARI DI GESTIONE

L'IVA PER LE SOCIETÀ IMMOBILIARI

16 marzo 2026

Stefano SPINA

IMPRESE COSTRUTTRICI E DI RIPRISTINO



- **Imprese costruttrici**

Imprese che realizzano l'immobile direttamente con organizzazione e mezzi propri o avvalendosi di imprese terze per la materiale esecuzione di tutti i lavori o di parte di essi, nonché quelle che, anche occasionalmente, costruiscono o fanno costruire immobili per la successiva vendita

- **Imprese di ripristino**

Imprese che acquistano un immobile, eseguono o fanno eseguire sullo stesso interventi di recupero, ripristino edilizio o ripristino urbanistico e successivamente lo rivendono o lo concedono in locazione prima della vendita

(Cfr. circ. Agenzia delle Entrate n. 18/2013, § 3.2)

CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE



In materia di imposte indirette rileva sempre il criterio di classificazione catastale, indipendentemente dall'effettivo utilizzo:

- **Fabbricati abitativi** (categoria A, esclusa A/10)
- **Fabbricati strumentali** (categorie B, C, D ed E ed A/10)
- **Aree edificabili** (in base al piano regolatore generale)
- **Aree non edificabili** (per differenza dalle aree edificabili)

Cfr. ris. Agenzia delle Entrate n. 8/2014

DATA DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE



- La **data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile** è da individuarsi in corrispondenza del rilascio dell'attestazione di ultimazione lavori, da parte del direttore degli stessi, la quale coincide di norma con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del DPR 380/2001
- Anche in **manca di tale formale attestazione**, l'immobile si considera ultimato qualora venga concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile

Cfr circ. Agenzia delle Entrate 12/2007, § 10

CESSIONE DI TERRENI



Tipologia di operazione	Trattamento IVA
Cessione di terreni edificabili	Imponibile (aliquota 22%)
Cessione di terreni non edificabili	Fuori campo

CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI



Tipologia di operazione	Trattamento IVA
Cessione di fabbricato abitativo da parte del costruttore o ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibile per obbligo
Cessione di fabbricato abitativo da parte del costruttore o ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Esente
	Imponibile su opzione
Cessione di fabbricato abitativo da parte di un soggetto diverso dal costruttore o ristrutturatore	Esente
Cessione di alloggio sociale da parte di un soggetto passivo diverso dal costruttore o ristrutturatore	Esente
	Imponibile su opzione

CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI



Tipologia di operazione	Trattamento IVA
Cessione di fabbricato strumentale da parte del costruttore o ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibile per obbligo
Cessione di fabbricato strumentale da parte del costruttore o ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Esente
	Imponibile su opzione
Cessione di fabbricato strumentale da parte di un soggetto passivo diverso dal costruttore o ristrutturatore	Esente
	Imponibile su opzione

CESSIONE DI FABBRICATI – ALIQUOTE IVA

Cessioni imponibili IVA	Aliquota IVA
Case di abitazione, diverse da categorie A/1, A/8 e A/9, cedute a soggetti con requisiti «prima casa»	4%
Costruzioni rurali, destinate ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alle coltivazioni o all'allevamento del bestiame, cedute dal costruttore	
Case di abitazione, diverse da categorie A/1, A/8, A/9, cedute a soggetti privi dei requisiti "prima casa"	10%
Fabbricati "Tupini" e assimilati, diversi da case di abitazione, ceduti da parte del costruttore	
Fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ceduti dall'impresa che ha eseguito i lavori	
Altri casi (es. fabbricati strumentali)	22%

APPLICAZIONE DEL REVERSE CHARGE



Cessioni imponibili IVA	Reverse charge se acquirente soggetto IVA
Fabbricati abitativi ceduti dal costruttore/ristrutturatore nei 5 anni dal termine della costruzione	IVA esposta
Fabbricati abitativi ceduti dal costruttore/ristrutturatore, con opzione IVA, oltre i 5 anni dal termine della costruzione	Reverse Charge
Fabbricati strumentali ceduti dal costruttore/ristrutturatore nei 5 anni dal termine della costruzione	IVA esposta
Fabbricati strumentali, al di fuori della fattispecie sopra considerata, ceduti da chiunque	Reverse Charge

LOCAZIONE DI TERRENI



Tipologia di operazione	Trattamento IVA
Locazione di terreni agricoli	Esente
Locazione di aree edificabili e aree destinate a parcheggio	Imponibile (aliquota 22%)
Locazione di terreni, aree diverse da quelle destinate a parcheggio e aree non edificabili	Esente

LOCAZIONE DI FABBRICATI ABITATIVI



Tipologia di operazione	Trattamento IVA
Locazione di fabbricato abitativo da parte del costruttore o ristrutturatore	Esente
	Imponibile su opzione
Locazione di fabbricato abitativo da parte di un soggetto passivo diverso dal costruttore o ristrutturatore	Esente
Locazione di alloggio sociale da parte di un qualsiasi soggetto passivo	Esente
	Imponibile su opzione

LOCAZIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI



Tipologia di operazione	Trattamento IVA
Locazione di fabbricato strumentale da parte di un qualsiasi soggetto passivo	Esente
	Imponibile su opzione

LOCAZIONE DI FABBRICATI – ALIQUOTE IVA



Locazioni imponibili IVA	Aliquota IVA
Fabbricati abitativi	10%
Alloggi sociali	
Fabbricati strumentali	22%

SPUNTI PRATICI

PIANIFICARE PREVENTIVAMENTE LE OPERAZIONI



- simulare gli impatti dell'operazione ai fini della detraibilità dell'IVA sugli acquisti (in termini di pro rata)
- verificare l'eventuale rettifica sui «beni ammortizzabili»
- capire l'evoluzione futura della società (in termini di operazioni IVA che verranno poste in essere)

ACCORGIMENTI



Tenere traccia:

- dell'IVA sui «beni ammortizzabili» acquistati nei 5/10 anni antecedenti (per il calcolo della rettifica)
- dell'IVA sulle spese incrementative dei beni ammortizzabili anch'esse nei 5/10 anni antecedenti (per il calcolo della rettifica)
- dei beni per i quali non si è detratta totalmente l'IVA a monte (in quanto la cessione è un'operazione esente per obbligo)

SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ



Le categorie (locazione/cessione – fabbricati abitativi/altri fabbricati) sono rigide e non possono essere adattate alle esigenze dei singoli o al regime fiscale.

Occorre tenere, almeno ai fini IVA, una doppia contabilità (anche se le posizioni IVA creditorie e debitorie si compensano) con aggravio di costi amministrativi e rischi di errori.

Occorre gestire:

- la detrazione sui beni e servizi ad uso promiscuo
- i passaggi interni

UTILIZZO DI VEICOLI SEPARATI



A volte conviene utilizzare veicoli (società) separati per singole operazioni immobiliari.

In questo modo:

- rimane immutata la doppia gestione amministrativa
- non si possono compensare i saldi mensili IVA
- le operazioni di una società non vanno ad impattare su quelle dell'altra società.



www.odcec.torino.it

www.linkedin.com/company/odcec-torino/

www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos