

Gruppo di lavoro fiscaltà immobiliare

DICHIARAZIONE IVA 2025

Stefano SPINA

4 marzo 2025

NOZIONI INTRODUTTIVE

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 A/10, B, C, D ed E)

Aree edificabili (in base a piano regolatore generale)

Aree non edificabili

3

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

DATA DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DEGLI INTERVENTI

- 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 **mancanza 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 n. 12/2007, § 10

TRATTAMENTO IVA DELLE CESSIONI E LOCAZIONI DI IMMOBILI

CESSIONI DI FABBRICATI ABITATIVI TRATTAMENTO IVA

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

Cfr. art. 10 co. 1 n. 8-*bis* del DPR 633/72

CESSIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI

TRATTAMENTO IVA

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

Cfr. art. 10 co. 1 n. 8-ter del DPR 633/72

CESSIONI 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 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 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

Cfr. art. 10 co. 1 n. 8 del DPR 633/72

LOCAZIONE DI FABBRICATI ALIQUOTE IVA

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

Cfr. n. 127-*duodevicies* della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72 e art. 16 del DPR 633/72

CESSIONE DI TERRENI

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

LOCAZIONE DI TERRENI

Tipologia di operazione	Trattamento IVA
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

Cfr. artt. 2 co. 3 lett. c) e 10 co. 1 n. 8 del DPR 633/72

ALIQUOTE IVA SU MANUTENZIONI E RISTRUTTURAZIONI

MANUTENZIONI E RISTRUTTURAZIONI

Lettera	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Prevalente destinazione abitativa	Edilizia residenziale pubblica	Altri fabbricati (es. strumentali)
A	Manutenzione ordinaria	10 %	22 %	22 %
B	Manutenzione straordinaria	10 %	10 %	22 %
C	Restauro e risanamento conservativo	10 %	10 %	10 %
D	Ristrutturazione edilizia	10 %	10 %	10 %

IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Costituiscono edifici a prevalente destinazione abitativa:

- le singole unità immobiliari (e relative pertinenze non abitative) accatastate nel gruppo A (con esclusione dell'A/10) a prescindere dall'effettivo utilizzo delle stesse,
- interi fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione.

L'aliquota agevolata si applica anche a:

- interventi sulle sole pertinenze degli immobili ad uso abitativo
- interventi sulle parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa.

ESCLUSIONI

L'aliquota IVA del 10 % per le manutenzioni ordinarie e straordinarie non si applica:

- operazioni che costituiscono «fasi intermedie « nella realizzazione dell'intervento in quanto sono agevolabili le sole operazioni effettuate nei confronti del consumatore finale (anche se è una società).
- prestazioni professionali
- subappalti

FORNITURA DI BENI CON POSA IN OPERA

L'aliquota IVA del 10 % si applica anche:

- alle cessioni di beni con posa in opera, a prescindere dalla circostanza che il valore del bene fornito sia prevalente rispetto a quello della prestazione di servizi
- alle cessioni di materie prime e semilavorate a condizione che i beni siano forniti dal medesimo soggetto che esegue l'intervento

L'aliquota agevolata non si applica alla mera fornitura del bene.

BENI SIGNIFICATIVI

Elencazione puntuale dei beni significativi:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno;
- impianti di sicurezza.

BENI SIGNIFICATIVI

Ripartizione della base imponibile:

- valore bene significativo $\leq 50\%$ del valore complessivo della prestazione

aliquota IVA 10% sull'intera prestazione

- valore bene significativo $> 50\%$ del valore complessivo della prestazione

l'aliquota IVA del 10% si applica sul doppio della differenza tra il corrispettivo pattuito e il valore del bene significativo fornito

l'aliquota IVA del 22% si applica sull'importo residuo

BENI SIGNIFICATIVI

Esempio:

- valore bene significativo euro 1.000
- valore manodopera e ricarico euro 800

valore manodopera e ricarico	IVA 10%
totale – bene significativo	IVA 10%
differenza	IVA 22%

800	IVA 10%
-----	---------

$1.800 - 1.000 = 800$	IVA 10%
-----------------------	---------

$1.800 - 800 - 800 = 200$	IVA 22%
---------------------------	---------

BENI SIGNIFICATIVI

Valore del bene significativo:

- rientrano nel valore del bene significativo tutti gli oneri che concorrono alla produzione del bene
- in caso di utilizzo di parti staccate del bene occorre verificare se le parti sono connotate o meno da una autonomia funzionale rispetto al manufatto principale
- le parti staccate dei beni significativi, solo se connotate dalla loro autonomia funzionale rispetto al bene significativo, non sono comprese nel valore di quest'ultimo ai fini della verifica della quota di valore non soggetta ad aliquota del 10%