

L'IVA NELLE CESSIONI E LOCAZIONI IMMOBILIARI

INDICE

Premessa	Pag.	3
Introduzione	Pag.	4
CAPITOLO 1		
Abitazioni		
1.1 Cessioni	Pag.	4
1.2 Locazioni	Pag.	7
CAPITOLO 2		
Fabbricati strumentali		
2.1 Cessioni	Pag.	8
2.1.1 Applicazione del " <i>reverse charge</i> "	Pag.	10
2.2 Locazioni	Pag.	10
CAPITOLO 3		
Pertinenze		
3.1 Pertinenze	Pag.	12
TABELLE RIEPILOGATIVE	Pag.	15

Premessa

La disciplina IVA relativa alle cessioni e locazioni di immobili, come modificata dal DL n. 223/2006, si presenta particolarmente complessa ed articolata. Al fine di fornire alle aziende un quadro complessivo della disciplina ed un utile supporto operativo, abbiamo ritenuto opportuno elaborare la presente monografia.

Questa è strutturata in maniera da evidenziare il diverso regime fiscale applicabile a seconda della tipologia dell'immobile (abitazione o fabbricato strumentale) e al tipo di operazione (cessione o locazione).

È stato, inoltre, inserito un paragrafo relativo all'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile (cd. "reverse charge") per le cessioni di fabbricati strumentali. Viene, altresì, esaminato il regime IVA applicabile alle cessioni degli immobili pertinenziali.

Infine, la parte finale della monografia contiene alcune tabelle riassuntive, riferite sia alle abitazioni che ai fabbricati strumentali, che riportano tutta la casistica delle cessioni e locazioni, comprese le aliquote IVA e le imposte di Registro ed Ipo-Catastali applicabili per ciascuna operazione.

INTRODUZIONE

Il regime IVA (1) delle cessioni e locazioni di immobili é differenziato a seconda della tipologia dell'immobile stesso, ossia se si tratta di abitazioni oppure di fabbricati strumentali. A tal fine, la distinzione tra le due differenti categorie di immobili deve seguire il criterio oggettivo, legato alla classificazione catastale dell'unita immobiliare (2), a prescindere dall'effettivo utilizzo della stessa, per cui:

- per "abitazioni" devono intendersi gli immobili classificati nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10;
- per "fabbricati strumentali" devono intendersi quelli compresi nella categoria A/10 e nei Gruppi B, C, D ed E.

CAPITOLO 1

Abitazioni

1.1 Cessioni

Per le cessioni delle abitazioni, la normativa fiscale (3) prevede un generale regime di esenzione da IVA, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad eccezione delle cessioni:

- 1) effettuate da imprese costruttrici (4), o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori;
- 2) effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori, a condizione che, entro tale termine, i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a 4 anni, nell'ambito di programmi di edilizia abitativa convenzionata (5). In sostanza, in questo caso, viene prevista l'applicabilita del regime IVA, qualora l'impresa abbia provveduto a locare il bene, prima del decorso del quadriennio, per

(1) Prevista dall'art. 10, c. 1, nn. 8, 8-bis ed 8-ter, del D.P.R. n. 633/1972, modificato dal D.L. n. 223/2006.

(2) Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006.

(3) Art. 10, c. 1, n. 8-bis, del D.P.R. n. 633/ 1972.

(4) Sono considerate imprese costruttrici:

- le imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione di mezzi propri;
- le imprese che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori.

(5) Sono considerati piani di edilizia residenziale convenzionata quelli di cui agli artt. 17-18 del DPR n. 380/2001, in base ai quali, in attuazione di tali programmi, l'operatore privato fruisce della riduzione o dell'esonero dal pagamento della quota parte del contributo concessorio relativa al costo di costruzione, a fronte del convenzionamento sui prezzi di vendita e sui canoni di locazione.

almeno 4 anni. In tale specifica ipotesi, la cessione effettuata anche oltre il quarto anno dall'ultimazione dei lavori è soggetta ad IVA senza ulteriori condizioni.

Pertanto, nelle fattispecie sub 1 e 2, le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici/ristrutturatrici, sono assoggettate ad IVA, con aliquote differenziate:

- 4% nel caso di abitazioni non di lusso, cedute ad acquirenti con i requisiti "prima casa";

REQUISITI PRIMA CASA

Riportiamo i requisiti prima casa in base al n. 21, Tab. A, Parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972 ed alla nota II-bis, all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

1. "Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento) agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:
 - a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività e il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquisito deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;
 - b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
 - c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'art. 1 della L. 22 aprile 1982, n. 168, all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985, n. 118, all'art. 3, comma 2, della L. 31 dicembre 1991, n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'art. 2, commi 2 e 3, del D.L. 24 luglio 1992, n. 348, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 settembre 1992, n. 388, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 novembre 1992, n. 455, all'art. 1, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 1993, n. 75 e all'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla L. 19 luglio 1993, n. 243.
2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.
3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.
4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale. (omissis)".

- 10% nel caso di abitazioni non di lusso diverse dalla "prima casa" (6);
- 20% nel caso di abitazioni di lusso (7).

Come sopra accennato, a seguito dell'introduzione delle nuove disposizioni, risultano, invece, esenti da IVA le cessioni di abitazioni effettuate da:

- imprese costruttrici/ristrutturatrici, oltre 4 anni dalla fine dei lavori (salva l'ipotesi in cui gli immobili siano stati locati, per almeno 4 anni, all'interno di programmi di edilizia convenzionata);
- soggetti diversi dalle imprese costruttrici/ristrutturatrici.

In tali ipotesi, il regime applicabile é quello riportato di seguito:

- cessione di abitazioni con i requisiti "prima casa":
 - imposta di Registro: 3%;
 - imposta Ipotecaria: 168 euro;
 - imposta Catastale: 168 euro.
- cessione di abitazioni senza i requisiti "prima casa":
 - imposta di Registro: 7%;
 - imposta Ipotecaria: 2%;
 - imposta Catastale: 1%.

Tabella cessioni abitazioni

Cedente	Regime IVA			Registro	Ipotecario	Catastale
Impresa costruttrice/ristrutturatrice dell'abitazione	Cessione entro 4 anni	Abitazione non di lusso c.d. "prima casa"	4%	168 euro	168 euro	168 euro
		Abitazione non di lusso	10%			
		Abitazione di lusso	20%			
	Cessione oltre 4 anni	Abitazione non di lusso c.d. "prima casa"	Esente	3%	168 euro	168 euro
Abitazione non di lusso		7%		2%	1%	
Abitazione di lusso						
Impresa costruttrice/ristrutturatrice dell'abitazione che ha locato il bene entro 4 anni dalla fine dei lavori in edilizia convenzionata	Cessione entro 4 anni o oltre	Abitazione non di lusso c.d. "prima casa"	4%	168 euro	168 euro	168 euro
		Abitazione non di lusso	10%			
Altre imprese non costruttrici/ristrutturatrici		Abitazione non di lusso c.d. "prima casa"	Esente	3%	168 euro	168 euro
		Abitazione non di lusso		7%	2%	1%
		Abitazione di lusso				

(6) In base al n. 127-undecies) della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972.

(7) Per "abitazioni di lusso" si intendono quelle che rispondono ai requisiti del D.M. 2 agosto 1969, che individua le caratteristiche di tali abitazioni.

1.2 Locazioni

La disciplina delle locazioni abitative (8) prevede un generale regime di esenzione dall'IVA, tranne che per una specifica ipotesi, al verificarsi della quale, deve essere assoggettata al tributo. Sono, infatti, imponibili ad IVA le locazioni relative a fabbricati abitativi, qualora ricorrano, congiuntamente, le seguenti condizioni:

- il bene sia locato da imprese costruttrici o che vi hanno realizzato interventi di recupero;
- il contratto sia stipulato entro 4 anni dal termine dei lavori;
- in presenza di contratti di locazione stipulati nell'ambito di piani di edilizia residenziale convenzionata;
- a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a 4 anni.

In tal caso, l'IVA si applica con aliquota pari al 10% (9). Inoltre, l'operazione è soggetta all'applicazione dell'imposta di Registro, in misura pari a 67 euro (10).

Al di fuori dell'ipotesi ora descritta, la locazione di abitazioni è esente da IVA ed è soggetta all'imposta di Registro in misura pari al 2%.

Tabella locazioni abitazioni

Locatore	Regime IVA	Registro
Impresa costruttrice/ristrutturatrice dell'abitazione che, entro 4 anni dalla fine dei lavori di costruzione o recupero, ha locato il bene in edilizia convenzionata, con contratto di durata non inferiore a 4 anni	10%	67 euro
In ogni altro caso	Esente	2%

(8) Art. 10, c. 1, n.8, del D.P.R. n. 633/1972.

(9) N. 127-duodevices nella tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972 (introdotto dall'art. 1, c. 331, della L. n. 296/2006).

(10) Art. 5 della Tariffa, Parte I, annessa al D.P.R. n. 131/1986.

CAPITOLO 2

Fabbricati strumentali

2.1 Cessioni

I fabbricati strumentali per natura che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, sono quelli individuati nelle seguenti categorie catastali:

Cat. A/10	Uffici e studi privati
Gruppo B	Unità immobiliari per uso di alloggio collettivo
Gruppo C	Unità immobiliari a destinazione ordinaria, commerciale e varie
Gruppo D	Opifici ed in genere fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni
Gruppo E	Altre unità immobiliari che, per le singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi

La disciplina IVA dei suddetti fabbricati (11) prevede che la cessione degli stessi è, in via generale, un'operazione esente, tranne che per le specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente.

IVA obbligatoria

1. cessioni effettuate da imprese costruttrici o che hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori;
2. cessioni effettuate nei confronti di soggetti passivi d'imposta svolgenti, in via esclusiva o prevalente, attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale \leq al 25% (12);
3. cessioni effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni.

(11) Art. 10, c. 1, n. 8-ter, del D.P.R. n. 633/1972

(12) La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006 ha chiarito che la percentuale di detrazione, in base alla quale si determina il regime fiscale della cessione, è ricavabile provvisoriamente dal pro-rata dell'anno precedente e, nelle ipotesi in cui non sia possibile fare riferimento alla percentuale di detraibilità spettante nel periodo d'imposta precedente dovrà farsi riferimento ad una percentuale di detrazione calcolata in via presuntiva.

IVA su opzione

Al di fuori dei casi sopra indicati, le cessioni possono comunque essere sottoposte ad IVA, su opzione espressa del cedente, da manifestare nell'atto di cessione del bene strumentale.

* * *

In entrambe le fattispecie (IVA obbligatoria o su opzione), l'IVA si applica, in via generale, con l'aliquota ordinaria del 20%.

Diversamente, l'IVA é applicabile con l'aliquota ridotta del 10% solo per:

- cessioni di porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa (es. uffici e negozi) effettuate dall'impresa costruttrice (13);
- cessioni di fabbricati, o loro porzioni, effettuate dalle imprese che hanno eseguito sugli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia o urbanistica (14).

Per tali cessioni si applicano, oltre all'IVA (al 20% o al 10%) anche l'imposta di Registro in misura fissa pari a 168 euro, l'imposta Ipotecaria pari al 3%, e l'imposta Catastale pari all'1%.

Invece, se non si é in presenza dei casi per i quali si applica l'IVA obbligatoria oppure su opzione del cedente, il trasferimento dell'immobile strumentale é esente da IVA e soggetto all'imposta di Registro in misura fissa di 168 euro, all'imposta Ipotecaria del 3% e all'imposta Catastale dell'1%.

Tabella cessione fabbricati strumentali

Cessione immobili strumentali	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori	- 20% - 10% per cessioni di:			
Cessioni effettuate nei confronti di soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva a prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale = al 25%	- porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa, effettuate dall'impresa costruttrice;	168 euro	3%	1%
Cessioni effettuate nei confronti di acquirenti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni	- fabbricati, o porzioni, effettuate dalle imprese che hanno eseguito sugli stessi interventi incisivi di recupero			
Esercizio di opzione da parte del cedente				
Altri casi	Esente	168 euro	3%	1%

(13) Ai sensi del n. 127-undecies, della Tab. A, parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972. In particolare, per fabbricati a prevalente destinazione abitativa si intendono i fabbricati nei quali più del 50% della superficie sopra terra sia destinata ad abitazioni e non più del 25% a negozi (cd. Fabbricati "Tupini"- art. 13, L. n. 408/1949 e L. n. 1212/1967).

(14) Ai sensi del n. 127-quinquiesdecies, della Tab. A, parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972.

2.1.1 Applicazione del "reverse charge"

Alcune cessioni di fabbricati strumentali, sono soggette all'applicazione del meccanismo del "reverse charge" (15). In particolare, l'inversione contabile opera:

- dal 1° ottobre 2007 per le cessioni di immobili strumentali imponibili ad IVA su opzione da parte del cedente;
- dal 1° marzo 2008, anche per le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di soggetti passivi IVA con "pro-rata" pari o inferiore al 25%.

In tali ipotesi:

- il cedente fattura all'acquirente il corrispettivo di vendita dell'immobile senza addebito dell'IVA e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'indicazione dell'imposta (16);
- l'acquirente integra la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta dovuta, con i connessi obblighi formali di registrazione della stessa, da effettuare sia nel registro delle vendite, sia in quello degli acquisti.

Diversamente, restano, comunque, escluse dall'inversione contabile:

- le cessioni di immobili strumentali poste in essere dall'impresa costruttrice, o da quella che ha eseguito sul medesimo immobile interventi di incisivo recupero, entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori;
- le cessioni effettuate nei confronti di soggetti non esercenti attività d'impresa, arti o professioni (in quanto l'acquirente non è soggetto passivo IVA).

2.2 Locazioni

La disciplina del regime IVA, applicabile alle locazioni di beni strumentali per natura prevede, come regime generale (17), l'esenzione da imposta, salvo che in presenza di determinate condizioni (18), al ricorrere delle quali l'IVA si applica in via obbligatoria o per opzione del locatore.

IVA obbligatoria

- locazioni effettuate nei confronti di locatari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale \leq al 25%;

(15) Ai sensi dell'art. 17, c. 6, lett. a-bis) del D.P.R. n. 633/1972.

(16) Art. 17, c. 5, del D.P.R. n. 633/1972.

(17) Art. 10, c. 1, n.8, del D.P.R. n. 633/1972.

(18) Di cui all'art. 10, c. 1, n. 8 - ter, lettere b), c) e d) del medesimo D.P.R. n. 633/1972.

- locazioni effettuate nei confronti di locatori che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni.

IVA su opzione

Al di fuori delle suddette ipotesi, possono essere comunque assoggettate ad IVA le locazioni per le quali, nel relativo atto, il locatore abbia optato espressamente per l'applicazione dell'IVA. In entrambi i casi (IVA obbligatoria o su opzione), tali operazioni sono assoggettate ad IVA con aliquota pari al 20%, e con applicazione, in sede di registrazione, dell'imposta proporzionale di Registro pari all'1%.

Negli altri casi, la locazione dei beni strumentali è esente da IVA e soggetta all'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro pari all'1% (19).

Tabella locazioni fabbricati strumentali

Locazione	IVA	Registro
Locazioni effettuate nei confronti di locatari soggetti passivi d'imposta, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale = al 25%	20%	1%
Locazioni effettuate nei confronti di locatari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni		
Esercizio di opzione da parte del locatore		
In ogni altro caso	Esente	1%

(19) Art. 5, lett. a-bis; della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

CAPITOLO 3

Pertinenze

3.1 Pertinenze

La disciplina IVA della cessione dei fabbricati non contiene indicazioni circa il regime applicabile alla cessione di immobili strumentali, (ad es. cantine - categoria catastale C2, box - categoria catastale C6, soffitte- categoria catastale C7) dotati di vincolo di pertinenzialità con le abitazioni.

Sotto il profilo civilistico (20) vengono definiti "pertinenze" gli immobili destinati in modo durevole a servizio di un bene principale (ad esempio, abitazione), con la conseguenza che i rapporti giuridici che hanno ad oggetto quest'ultimo comprendono anche le pertinenze. La qualifica di "immobili pertinenziali" ad unità immobiliari a destinazione residenziale si ripercuote, da un punto di vista fiscale, sul trattamento da riservare, ai fini delle imposte indirette, alle operazioni che hanno ad oggetto tali immobili, ed in particolare ai trasferimenti, con la necessità di stabilire se, con riferimento al regime IVA, debbano trovare applicazione le regole previste per la cessione delle abitazioni, ovvero quelle relative alla vendita dei fabbricati strumentali.

In tal ambito, in assenza di disposizioni normative, il trattamento fiscale da riservare alle cessioni di tali immobili é stato oggetto di esame da parte dell' Agenzia delle Entrate (21), la quale ha chiarito che la cessione delle pertinenze segue lo stesso regime fiscale applicabile, in generale, alla vendita del bene principale, sia se il trasferimento avviene con unico atto, riguardante contemporaneamente l'unità pertinenziale ed il fabbricato principale, sia in presenza di un atto separato, avente ad oggetto la cessione della sola pertinenza, purché il vincolo pertinenziale venga comunque evidenziato nell'atto di vendita.

In particolare, ciò significa che la cessione riguardante, ad esempio, una pertinenza (box o cantina) ad abitazione deve essere assoggettata allo stesso regime fiscale applicabile, in generale, al trasferimento dei fabbricati residenziali, per cui la stessa risulterà:

- imponibile IVA, se effettuata dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice entro i 4 anni successivi all'ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero. In tal caso, l'aliquota applicabile é pari al:

(20) Art. 817 e ss. del Codice civile.

(21) Circolare n. 12/E del 2007.

- 4% (22), nell'ipotesi di immobile pertinenziale ad abitazione non di lusso acquistata con i benefici "prima casa";
- 10%, nell'ipotesi di immobile pertinenziale ad abitazione non di lusso acquistata senza i benefici "prima casa";
- 20%, nell'ipotesi di immobile pertinenziale ad abitazione di lusso.

Nelle ipotesi sopra esaminate, le imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale si applicano in misura fissa (168 euro ciascuna);

- esente da IVA quando effettuata:
 - dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori;
 - da soggetti diversi dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici.

In tali fattispecie, si applicano, in misura proporzionale, l'imposta di Registro (pari al 7%, o 3% in caso di pertinenza ad una abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa"), l'imposta Ipotecaria (pari al 2%) e l'imposta Catastale (1%).

La disciplina ora descritta é valida a prescindere dal regime fiscale applicato in concreto al trasferimento del bene principale (può quindi accadere, ad esempio, che la cessione dell'abitazione sia stata assoggettata ad IVA, in quanto posta in essere dall'impresa costruttrice entro i 4 anni dall'ultimazione dei lavori, mentre il trasferimento della pertinenza risulti esente da IVA, e soggetto ad imposta proporzionale di Registro, in quanto, per questa, sono già decorsi 4 anni dal termine dei lavori).

Lo stesso principio vale nel caso in cui si sia in presenza di un'abitazione (es. alloggio del custode) pertinenziale ad un fabbricato strumentale (ad es. capannone industriale), infatti, il trattamento fiscale da riservare alla cessione dell'abitazione é quello proprio del trasferimento di un fabbricato strumentale.

(22) A tal proposito, con la risoluzione n. 139/E/2007, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito il regime fiscale applicabile alla cessione di una "prima casa", unitamente a due box pertinenziali (entrambi accatastati nella categoria C/6), effettuata dall'impresa costruttrice entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione. In particolare, é stato chiarito che:

- entrambi i box devono essere considerati come fabbricati abitativi, essendo posti a servizio di un'abitazione;
- la cessione degli stessi, effettuata dall'impresa costruttrice entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione, é assoggettata ad IVA con le seguenti aliquote:
 - la prima pertinenza é imponibile IVA con l'aliquota prevista per la "prima casa", pari al 4%;
 - la seconda pertinenza é imponibile IVA con l'aliquota del 10%, in conformità al regime applicabile alle abitazioni non di lusso (e non con quella del 20%, applicabile alla cessione di fabbricati strumentali).

Tabella cessione pertinenze di abitazioni

Cedente	Immobili pertinenziali		IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Impresa costruttrice /ristrutturatrice	Cessione entro 4 anni da fine lavori	Pertinenza ad abitazione non di lusso c.d. "prima casa"	4%	168 euro	168 euro	168 euro
		Pertinenza ad abitazione non di lusso	10%			
		Pertinenza ad abitazione di lusso	20%			
	Cessione oltre 4 anni da fine lavori	Pertinenza ad abitazione non di lusso c.d. "prima casa"	Esente	3%	168 euro	168 euro
		Pertinenza ad abitazione non di lusso		7%		
	Altre imprese non costruttrici/ristrutturatrici	Pertinenza ad abitazione non di lusso c.d. "prima casa"	Esente	3%	168 euro	168 euro
Pertinenza ad abitazione non di lusso		7%		2%		
Pertinenza ad abitazione di lusso						

Tabelle riepilogative

Riportiamo di seguito uno schema di sintesi relativo all'applicabilità dell'IVA per le cessioni e locazioni delle abitazioni e dei fabbricati strumentali, che tiene conto, altresì, di ipotesi di frequente realizzazione nella prassi.

Abitazioni					
Sono i fabbricati inclusi nelle categorie catastali da A1 ad A9, esclusa la categoria A10 (uffici e studi privati)					
CESSIONI (artt. 10, c. 1, n. 8-bis – Tab. A, parte II, nn. 127-undecies, 127-quinquiesdecies del D.P.R. n. 633/1972)					
Tipologia di immobile	Cedente (2)	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Abitazione non di lusso ceduta come prima casa (1)	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	4%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori, a condizione che entro tale termine il fabbricato sia stato locato per un periodo non inferiore a 4 anni in piani di edilizia abitativa convenzionata (3)				
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori (4)	Esente	3%	168 euro	168 euro
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Abitazione non di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori, a condizione che entro tale termine il fabbricato sia stato locato per un periodo non inferiore a 4 anni in piani di edilizia abitativa convenzionata (3)				
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori (4)	Esente	7%	2%	1%
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice				
Abitazione di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	20%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori				
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	Esente	7%	2%	1%
Box, cantina, soffitta pertinenziali alla prima casa non di lusso – una per ciascuna categoria catastale (5)	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	4%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori				
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	Esente	3%	168 euro	168 euro
Ulteriori box, cantine, soffitte pertinenziali alla prima casa non di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori				
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	Esente	7%	2%	1%
Box, cantina, soffitta pertinenziali ad abitazione non di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori				
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	Esente	7%	2%	1%
Box, cantina, soffitta pertinenziali ad abitazione di lusso	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori	20%	168 euro	168 euro	168 euro
	➤ impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori				
	➤ impresa non costruttrice/ristrutturatrice	Esente	7%	2%	1%

LOCAZIONI (artt. 10, c. 1, n. 8 e Tab. A, parte III, nn. 127 -duodecies del D.P.R. n. 633/1972)		
Locatore	IVA	Registro
Impresa costruttrice/ristrutturatrice (2) che concede in locazione l'abitazione entro 4 anni dal termine dei lavori di costruzione o ristrutturazione, con contratto nell'ambito dei piani di edilizia residenziale convenzionata, a condizione che il contratto duri almeno 4 anni	10%	67 euro
Ogni altra impresa	Esente	2%

- (1) Come "prima casa" si intendono le abitazioni per le quali l'acquirente risulti in possesso dei requisiti previsti dalla nota II-bis dell'art. 1, della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986. Cfr. al riguardo, pag. 5.
- (2) Per impresa costruttrice si intende:
 - l'impresa che realizza direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri;
 - l'impresa che si avvale di imprese terze per l'esecuzione dei lavori.
 Per impresa ristrutturatrice si intende sia quella che ha eseguito i lavori di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia od urbanistica ai sensi dell'art. 31, c. 1, lett. c), d) ed e) della L. n. 457/1978 (ora art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 - "Testo Unico dell'edilizia"), sia quella che affida a terzi tali lavori, mediante contratti di appalto (cfr. la R.M. 27/E/2006).
- (3) Sia ai fini della cessione che della locazione delle abitazioni, per "piani di edilizia residenziale convenzionata" devono intendersi quelli ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001.
- (4) Se entro tale termine il fabbricato non sia stato locato, per un periodo non inferiore a 4 anni, in piani di edilizia abitativa convenzionata.
- (5) In base alla nota II-bis dell'art. 1, della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" sono estese all'acquisto, anche se con atto separato, delle unità immobiliari pertinenti classificate nelle categorie catastali C2 (cantina), C6 (box) e C7 (soffitta), limitatamente ad una per ciascuna categoria.

FABBRICATI STRUMENTALI						
Sono i fabbricati censiti in catasto nella categoria A10 (uffici e studi privati) o nei gruppi catastali B, C, D, E (6)						
CESSIONI (artt. 10, c. 1, n. 8-ter e 17, c. 6, lett. A-bis e Tab. A, parte III, nn. 127-undecies, 127-quinquiesdecies del D.P.R. n. 633/1972)						
Cedente	Acquirente	Regime IVA	Reverse	Registro	Ipotecaria	Catastale
Impresa costruttrice/ ristrutturatrice che cede l'immobile strumentale entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero	Tutti i soggetti, siano essi imprese o privati	IVA obbligatoria - 20% - 10% per: - porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; - fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	NO	168 euro	3%	1%
Impresa costruttrice/ ristrutturatrice che cede l'immobile strumentale oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero Oppure Impresa non costruttrice/ ristrutturatrice	Soggetto avente diritto alla detrazione de'imposta in percentuale = al 25% Soggetto che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni	IVA obbligatoria - 20% - 10% per: - porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; - fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	SI NO	168 euro	3%	1%
Qualsiasi impresa che esercita l'opzione per l'imponibilità	Qualsiasi soggetto diverso dai precedenti	IVA su opzione - 20% - 10% per: - porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; - fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	SI	168 euro	3%	1%
Ogni altro cedente	Qualsiasi soggetto diverso dai precedenti	Esente	-	168 euro	3%	1%

(6) La C.M. n. 27/E/2008 ha chiarito che la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo.

LOCAZIONI (art. 10, c. 1, n. 8 del D.P.R. n. 633/1972)			
Locatore	Locatario	Regime IVA	Registro
Qualsiasi impresa	Soggetto avente diritto alla detrazione d'imposta in percentuale = al 25% oppure soggetto che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni	IVA obbligatoria 20%	1%
Qualsiasi impresa che esercita l'opzione per l'imponibilità	Ogni altro locatario diverso dai precedenti	IVA su opzione 20%	
Ogni altro locatore	Ogni altro locatario diverso dai precedenti	Esente	1%