

Gran parte delle operazioni del settore è assoggettata all'aliquota agevolata o a quella minima

Iva al 21%, effetti soft sull'edilizia

Pagina a cura
DI FRANCO RICCA

L'aumento al 21% dell'aliquota Iva ordinaria, scattato il 17 settembre scorso per effetto della legge n. 148/2011, ha un impatto contenuto sul mondo dell'edilizia. Gran parte delle operazioni del settore (cessioni e costruzioni di immobili), infatti è assoggettata all'aliquota agevolata del 10%, oppure a quella minima del 4% qualora si tratti della «prima casa».

Anche gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, come pure le cessioni degli edifici sottoposti a tali interventi effettuate dalle imprese che li hanno eseguiti, non sono interessati dall'aumento, perché scontano l'aliquota del 10%.

Dal punto di vista oggettivo, l'aliquota ordinaria (si veda la tabella) riguarda quasi esclusivamente le operazioni sui

fabbricati non abitativi (anche in questo caso, con molte eccezioni) e sulle aree edificabili; l'edilizia abitativa sconta infatti l'aliquota ordinaria solo sulle operazioni relative a immobili «di lusso».

In tutti i casi in cui si applica l'aliquota ordinaria, la nuova aliquota del 21% è applicabile alle operazioni che si considerano «effettuate» a decorrere dal 17 settembre 2011. Pertanto, in base alle disposizioni sul momento di effettuazione dell'operazione contenute nell'art. 6 del dpr 633/72, la nuova aliquota si applica essenzialmente nelle seguenti situazioni:

a) cessioni di beni mobili (es. materie prime) consegnati o spediti dal 17 settembre, salvo che per l'eventuale importo fatturato o pagato precedentemente;

b) cessioni di beni mobili consegnati o spediti prima del 17 settembre 2011, qualora l'effetto traslativo della proprietà

si realizzi da tale data (es. contratto estimatorio, vendite sottoposte a condizione), salvo che per l'importo pagato o fatturato precedentemente;

c) cessioni di beni mobili in esecuzione di contratti di somministrazione il cui corrispettivo sia pagato dal 17 settembre 2011, anche se la consegna dei beni è anteriore;

d) cessioni di beni immobili stipulate dal 17 settembre 2011 (non è rilevante la stipula del contratto preliminare), salvo che per l'importo pagato o fatturato precedentemente;

e) cessioni di beni immobili stipulate prima del 17 settembre 2011, ma sottoposte a condizione non ancora realizzata a tale data, salvo che per l'importo fatturato o pagato precedentemente;

f) prestazioni di servizi il cui corrispettivo sia pagato dal 17 settembre 2011, salvo che per l'eventuale importo fatturato precedentemente.

—© Riproduzione riservata—



LE OPERAZIONI SOGGETTE

N.ro	Operazione	Annotazioni
1	Abitazioni di lusso - Cessione Cessioni di abitazioni aventi le caratteristiche per la classificazione di lusso.	La classificazione di lusso prescinde dalla categoria catastale e dipende dall'esistenza delle caratteristiche previste dal dm lavori pubblici 2/8/69.
2	Abitazioni di lusso - Costruzione Prestazioni di servizi relative alla costruzione di abitazioni di lusso	
3	Fabbricati strumentali per natura - Cessione Cessioni di fabbricati strumentali per natura, poste in essere da soggetti diversi dall'impresa costruttrice	Sono fabbricati strumentali per natura quelli classificati o classificabili nelle categorie B, C, D ed E, nonché quelli classificati nella categoria A/10 se la destinazione ad ufficio o studio privato sia prevista nella licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria (cir. n. 12 del 1/3/2007).
4	Fabbricati strumentali per natura non ultimati - Cessione Cessioni di fabbricati strumentali per natura non ultimati, poste in essere da soggetti passivi dell'Iva	
5	Fabbricati strumentali per natura - Cessione Cessioni di fabbricati strumentali per natura situati in edifici non aventi le caratteristiche previste dalla legge «Tupini», poste in essere dall'impresa costruttrice	Per edifici «Tupini» si intendono i fabbricati non di lusso di cui all'art. 13 della legge 2/7/49, n. 408, aventi entrambe le seguenti caratteristiche: • almeno il 50% più uno della superficie fuori terra destinata ad abitazioni • non più del 25% della superficie fuori terra destinata a negozi Nel caso del complesso immobiliare costituito da più edifici, la verifica della sussistenza dei requisiti «Tupini» deve effettuarsi distintamente per ciascun fabbricato, a nulla rilevando la circostanza che i vari edifici insistono su un'unica grande platea e che la loro suddivisione non si prolunga nel sottosuolo (risoluzione n. 550647 del 21/2/1990). L'aliquota ordinaria si applica anche per la cessione di singole porzioni ad uso non abitativo (negozi, uffici, ecc.) situate in edifici privi delle caratteristiche «Tupini» (vedi n. 5), nonché per quelle situate in edifici «Tupini» ma cedute da soggetti diversi dall'impresa costruttrice (vedi n. 3). Attenzione: il trattamento di imponibilità, sussistendo i presupposti di legge, si applica soltanto alle unità non abitative. Le unità abitative, invece, sono esenti (vedi note a) e b) Si applica l'aliquota agevolata del 10% alle cessioni dei seguenti edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso ai sensi dell'art. 1 della legge n. 659/61, anche se poste in essere da soggetti diversi dall'impresa costruttrice: edifici scolastici, caserme, ospedali, case di cura, ricoveri, colonie climatiche, collegi, educandati, asili infantili, orfanotrofi, edifici simili ai precedenti.
6	Edifici «non Tupini» - Cessione Cessioni di interi edifici, non aventi le caratteristiche previste dalla legge «Tupini»	
7	Edifici in genere - Cessione Cessioni di interi edifici, aventi o meno le caratteristiche previste dalla legge «Tupin», poste in essere da soggetti diversi dall'impresa costruttrice	
8	Fabbricati strumentali per natura - Costruzione Prestazioni di servizi relativi alla costruzione di fabbricati strumentali per natura e relative pertinenze	
9	Edifici «non Tupini» - Costruzione Prestazioni di servizi relativi alla costruzione di edifici privi delle caratteristiche «Tupini»	Si applica l'aliquota del 10% alla costruzione degli edifici «assimilati» elencati nelle annotazioni del precedente punto 7.
10	Terreni edificabili - Cessione Cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria	Agli effetti dell'Iva, delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'Ici, si considera edificabile l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (art. 36, comma 2, del dl 223/2006)
11	Materie prime e semilavorati per l'edilizia - Cessione Cessioni di materie prime e di semilavorati per l'edilizia	
12	Beni finiti - Cessione Cessioni di beni diversi da quelli del punto 11	Si considerano beni finiti quelli che, pur essendo incorporati nel fabbricato, conservano la loro individualità: sanitari, infissi, caldaie, termosifoni, caminetti, ecc. Le cessioni di questi beni scontano l'aliquota ridotta quando sono destinati alla realizzazione di fabbricati o di interventi edilizi sottoposti ad aliquota agevolata.
13	Locazione fabbricati strumentali per natura Locazioni, anche finanziarie, di fabbricati strumentali per natura, poste in essere nei confronti di privati, oppure di soggetti passivi che possono detrarre al massimo il 25% dell'imposta, oppure per le quali il locatore opti per l'imponibilità	
14	Locazione di aree edificabili e parcheggi di veicoli	Si considerano aree destinate al parcheggio di veicoli anche gli spazi, sia in acqua sia a terra, destinati all'ormeggio e al rimessaggio di imbarcazioni (corte di giustizia Ue, sentenza C-428/02 del 3/3/05).

Note

- a) Le cessioni di fabbricati abitativi sono, in via di principio, esenti ai sensi del n. 8-bis) dell'art. 10, dpr 633/72. Fanno eccezione le cessioni effettuate dall'impresa costruttrice o dall'impresa ristrutturatrice entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, nonché quelle aventi ad oggetto fabbricati abitativi che, entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, siano stati locati, per almeno quattro anni, in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata, poste in essere dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice. b) Le cessioni di fabbricati strumentali per natura sono, in via di principio, esenti dall'Iva a norma dell'art. 10, n. 8-ter), del dpr 633/72; fanno eccezione:
- quelle effettuate dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori
 - quelle effettuate nei confronti di privati
 - quelle effettuate nei confronti di soggetti passivi che possono detrarre al massimo il 25% dell'imposta
 - quelle in relazione al le quali il cedente opti per l'imponibilità.
- c) Le cessioni e le costruzioni di edifici pertinenziali scontano la stessa aliquota prevista per la cessione o costruzione del bene principale. d) Le cessioni di edifici di qualsiasi tipologia, sottoposti ad interventi di recupero di cui all'art. 31, lett. c), d) ed), della legge n. 457/78, effettuate dalle stesse imprese che hanno eseguito gli interventi, sono soggette all'aliquota ridotta del 10%.