
CESSIONI DI FABBRICATI - TABELLE RIEPILOGATIVE

(a cura di Annarita Lomonaco)

FABBRICATI ABITATIVI

(*rectius*, fabbricati o porzioni di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura – art. 10 n. 8-*bis* D.P.R. n. 633/1972)

CEDENTE	CONDIZIONI	IVA	IMPOSTA DI REGISTRO
impresa costruttrice o di "ripristino"	entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori	imponibile per obbligo di legge	fissa
impresa costruttrice o di "ripristino"	oltre cinque anni dall'ultimazione dei lavori	esente	proporzionale
		imponibile per opzione	fissa
qualsiasi soggetto passivo IVA	alloggi sociali	esente	proporzionale
		imponibile per opzione	fissa
qualsiasi soggetto passivo IVA (diverso dall'impresa costruttrice o di "ripristino")	abitazioni diverse da alloggi sociali	esente	proporzionale

Note:

- Alle cessioni per le quali il cedente abbia manifestato l'opzione per l'imponibilità si applica il meccanismo del *reverse charge* se il cessionario è soggetto passivo IVA.
- È definibile alloggio sociale "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato". In particolare, rientrano nella predetta definizione gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione

permanente ovvero temporanea per almeno otto anni, a canone calmierato rispetto al libero mercato, o alla vendita (circ. 22/E).

- L'imposta di registro per le cessioni esenti da IVA è dovuta nella misura proporzionale, ferma restando l'applicabilità di eventuali trattamenti di favore (ad es. le cd. agevolazioni 'prima casa').
- Qualora l'opzione sia manifestata nell'atto di cessione e siano stati pagati e/o fatturati acconti di prezzo esenti da IVA, quest'ultima si applica sul saldo del prezzo, mentre l'imposta di registro si applica in misura proporzionale (fatti salvi trattamenti di favore) su una base imponibile considerata al netto della parte di corrispettivo assoggettato ad IVA.
- Qualora la cessione sia esente da IVA e siano stati pagati e/o fatturati acconti di prezzo imponibili, l'imposta di registro si applica in misura proporzionale (fatti salvi trattamenti di favore) su una base imponibile considerata al netto dell'acconto già assoggettato ad IVA.
- La cessione, da parte di un soggetto passivo di imposta, che abbia ad oggetto un fabbricato non ultimato non rientra nel campo di applicazione dell'art. 10 nn. 8-bis e 8-ter D.P.R. n. 633/1972; pertanto è in ogni caso assoggettata ad IVA e le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (circ. n. 18/E del 2013).
- La cessione, da parte di un soggetto passivo di imposta, che abbia ad oggetto «beni acquistati ... senza il diritto alla detrazione totale della relativa imposta ai sensi degli articoli 19, 19-bis1 e 19-bis2» è esente da IVA in base al disposto dell'art. 10 n. 27-quinquies D.P.R. n. 633/1972. In tal caso l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale (fatti salvi trattamenti di favore) in deroga al principio di alternatività con l'IVA ai sensi dell'art. 40, comma 1, D.P.R. n. 131/1986. Non è chiaro il rapporto fra la fattispecie prevista dall'art. 10 n. 27-quinquies e quelle di cui all'art. 10 nn. 8-bis e 8-ter, in assenza di determinazioni dell'Amministrazione finanziaria (cfr. Bellini-Forte-Lomonaco, *Note riepilogative sul tema delle cessioni di fabbricati effettuate da soggetti passivi iva*, in Studi e materiali, 2007, 1134 s.).

FABBRICATI STRUMENTALI
(art. 10 n. 8-ter D.P.R. n. 633/1972)

CEDENTE	CONDIZIONI	IVA	IMPOSTA DI REGISTRO
impresa costruttrice o di "ripristino"	entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori	imponibile per obbligo di legge	fissa
impresa costruttrice o di "ripristino"	oltre cinque anni dall'ultimazione dei lavori	esente	fissa
		imponibile per opzione	

qualsiasi soggetto passivo IVA (diverso dall'impresa costruttrice o di "ripristino")	esente	fissa
	imponibile per opzione	

Note:

- Alle cessioni per le quali il cedente abbia manifestato l'opzione per l'imponibilità si applica il meccanismo del reverse charge se il cessionario è soggetto passivo IVA.
- L'imposta ipotecaria si applica nella misura del 3 per cento e quella catastale nella misura dell'1 per cento sia nel caso di cessioni esenti sia nel caso di cessioni imponibili.
- La cessione, da parte di un soggetto passivo di imposta, che abbia ad oggetto un fabbricato non ultimato non rientra nel campo di applicazione dell'art. 10 nn. 8-bis e 8-ter D.P.R. n. 633/1972; pertanto è in ogni caso assoggettata ad IVA e le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (circ. n. 18/E del 2013).
- La cessione, da parte di un soggetto passivo di imposta, che abbia ad oggetto «beni acquistati ... senza il diritto alla detrazione totale della relativa imposta ai sensi degli articoli 19, 19-bis1 e 19-bis2» è esente da IVA in base al disposto dell'art. 10 n. 27-quinquies D.P.R. n. 633/1972. In tal caso l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale (fatti salvi trattamenti di favore) in deroga al principio di alternatività con l'IVA ai sensi dell'art. 40, comma 1, D.P.R. n. 131/1986. Non è chiaro il rapporto fra la fattispecie prevista dall'art. 10 n. 27-quinquies e quelle di cui all'art. 10 nn. 8-bis e 8-ter, in assenza di determinazioni dell'Amministrazione finanziaria (cfr. Bellini-Forte-Lomonaco, *Note riepilogative sul tema delle cessioni di fabbricati effettuate da soggetti passivi iva*, in Studi e materiali, 2007, 1134 s.).