

I criteri di imponibilità/esenzione delle cessioni di fabbricati effettuate nell'esercizio di imprese risultano essere, a decorrere dal 26 giugno 2012, così semplificati:

Fabbricati abitativi e relative pertinenze

Sono **soggette a Iva** le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero, entro cinque anni dalla ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese, anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto la parte cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Fabbricati strumentali per natura e relative pertinenze

Sono **soggette a Iva** le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero, entro cinque anni dalla ultimazione della costruzione o dell'intervento, nonché le cessioni, effettuate da imprese di costruzione/recupero oltre i cinque anni dalla ultimazione e da imprese diverse da quelle di costruzione/recupero, per le quali nel relativo atto la parte cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Dal 26 giugno 2012 sono pertanto **esenti da Iva**:

- le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa e relative pertinenze effettuate, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero, oltre il quinquennio dalla ultimazione, in assenza di opzione per l'imposizione;
- le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa e relative pertinenze effettuate dalle imprese che non hanno costruito o recuperato i fabbricati stessi;
- le cessioni di fabbricati strumentali per natura e relative pertinenze effettuate, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero, oltre il quinquennio dalla ultimazione, in assenza di opzione per l'imposizione;
- le cessioni di fabbricati strumentali per natura e relative pertinenze effettuate dalle imprese che non hanno costruito o recuperato i fabbricati stessi, in assenza di opzione per l'imposizione.

la legge di conversione del D.L. Crescita recherebbe, tra le altre, la seguente modifica:

ALL'ART. 9 (RIPRISTINO IVA PER CESSIONI E LOCAZIONI NUOVE COSTRUZIONI)

Al comma 1, lettera a), capoverso numero 8-bis, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: , e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.