

# IVA - MODIFICHE 2010/2012

§§§

## 1) MODIFICA 2010/2011

**Legge 13 dicembre 2010, n. 220, legge di stabilità 2011:**

**Art. 1, comma 86.**

All'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, le parole: «entro quattro anni» sono sostituite dalle seguenti: **«entro cinque anni»**.

**Il testo originario del n.8-bis) come modificato dal dl 223/2006 prevedeva già un termine di cinque anni, poi ridotto a quattro dalla legge di conversione n. 248/2006.**

Pertanto le imprese di costruzione o di recupero hanno 5 anni di tempo per cedere i fabbricati abitativi in regime IVA.

Tanto vale sia per le costruzioni/ristrutturazioni iniziate dal 1 gennaio 2011, sia per quelle il cui termine quinquennale non era scaduto prima di tale data.

Per cui se per es. il termine quadriennale era scaduto da meno di un anno ( es. quadriennio scaduto il 30 novembre 2010) la cessione veniva riammessa in termine e rimaneva imponibile fino al 30 novembre 2011.

La scadenza del **termine quinquennale** produce due effetti rilevanti:

- uno negativo nella sfera della parte cedente, inerente i meccanismi della detrazione (*cfr. artt. 19, 19-bis, 19-bis1, 19-bis2, d.P.R. n. 633/1972*);
- uno positivo nella sfera della parte acquirente persona fisica, relativo alla possibilità di avvalersi del meccanismo del prezzo-valore (*cfr. art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266*).

## 2) MODIFICA 2012

### **DECRETO-LEGGE 24 gennaio 2012, n. 1**

Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività. (GU n. 19 del 24-1-2012 - Suppl. Ordinario n.18)

**In vigore dal 24 gennaio 2012**

### **Art. 57**

### **Ripristino IVA per housing sociale**

#### **Housing Sociale**

L'espressione va intesa nel senso di offerta sociale di abitazioni. Letteralmente social housing significa "edilizia sociale".

Offerta di alloggi in Housing Sociale

Acquisto o locazione di immobili in edilizia convenzionata

COMUNE DI MILANO. Nell'ambito dei numerosi interventi di recupero urbano presenti nella città, sono state sottoscritte convenzioni tra Comune e operatori al fine di riservare quote di alloggi da destinare alla vendita e alla locazione convenzionata. Il convenzionamento della residenza avviene sulla base di diversi tipi di accordi con cooperative e operatori privati ed i criteri già approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione in data 4.12.2000 n. 134 sono stati recentemente aggiornati dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 42 in data 11.10.2010. (cfr. <http://www.comune.milano.it/portale/wps/portal/CDMHome>)

## 2A) LOCAZIONI

## PRIMA DELLA MODIFICA

### D.P.R. n. 633/1972 - Articolo 10 - Operazioni esenti dall'imposta

1. Sono esenti dall'imposta:

(...)

8) le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, **escluse le locazioni di fabbricati abitativi effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata dalle imprese che li hanno costruiti o che hanno realizzato sugli stessi interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento e a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a quattro anni**, e le locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del numero 8-ter) ovvero per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

## DOPO

### D.P.R. n. 633/1972 - Articolo 10 - Operazioni esenti dall'imposta

1. Sono esenti dall'imposta:

(...)

**"8)** le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, **escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati abitativi, di durata non inferiore a quattro anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata, 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 ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008** ed escluse le locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del numero 8-ter) ovvero per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;"

IN PRATICA LE LOCAZIONI DI FABBRICATI ABITATIVI IN ATTUAZIONE DI TALI PROGRAMMI MENTRE PRIMA ERANO IMPONIBILI IVA "AUTOMATICAMENTE" **ORA SONO SOGGETTE A IVA SOLTANTO IN PRESENZA DI OPZIONE MANIFESTATA ESPRESSAMENTE DAL LOCATORE NEL CONTRATTO**

## **2B) CESSIONI**

### **PRIMA DELLA MODIFICA**

**D.P.R. n. 633/1972 - Articolo 10 - Operazioni esenti dall'imposta**

1. Sono esenti dall'imposta:

(...)

**8-bis)** le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle **effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, **entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento o anche successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata;**

## DOPO

### **D.P.R. n. 633/1972 - Articolo 10 - Operazioni esenti dall'imposta**

1. Sono esenti dall'imposta:

(...)

**"8-bis)** le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle **effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, **entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e cessioni, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati di civile abitazione locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione dei piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero destinati ad alloggi sociali come definite dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il**

**Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008;"**

**IN PRATICA LE CESSIONI DI FABBRICATI ABITATIVI LOCATI IN ATTUAZIONE DI TALI PROGRAMMI MENTRE PRIMA ERANO IMPONIBILI IVA "AUTOMATICAMENTE" ORA SONO SOGGETTE A IVA SOLTANTO IN PRESENZA DI OPZIONE MANIFESTATA ESPRESSAMENTE DAL CEDENTE NELL'ATTO DI CESSIONE**

## **2C) CONTABILITA' SEPARATA**

**All'articolo 36, al terzo comma sesto periodo,** dopo le parole "che effettuano sia locazioni," sono inserite le seguenti: "**o cessioni,**" e dopo le parole "dell'articolo 19-bis, sia locazioni" sono inserite le seguenti: "**o cessioni**";

In pratica la facoltà, per i soggetti che esercitano più imprese o più attività nell'ambito della stessa impresa, di optare per l'applicazione separata dell'imposta con la tenuta di contabilità separate, già spettante ai soggetti che effettuano sia **locazioni esenti da imposta di fabbricati abitativi** sia **locazioni di altri fabbricati o immobili**, è stata estesa anche ai soggetti che effettuano le **cessioni** di tali fabbricati.

## **2D) ALIQUOTA IVA 10%**

c) **alla tabella A, parte terza del dpr n. 633/1972 il n. 127-duodevicies** è sostituito dal seguente:

**"127-duodevicies)** locazioni di immobili di civile abitazione effettuate in esecuzione di programmi di edilizia abitativa convenzionata e locazioni 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"

## 2E) RIVALSA

### Art. 93 – Decreto legge n. 1/2012

Preclusione all'esercizio della rivalsa al cessionario o committente dell'imposta pagata in conseguenza di accertamento o rettifica.

## PRIMA DELLA MODIFICA

### d.P.R. n. 633/1972 - Art. 60 Comma 7

Il contribuente **non ha diritto di rivalersi** dell'imposta o della maggior imposta pagata in conseguenza dell'accertamento o della rettifica nei confronti dei cessionari dei beni o dei committenti dei servizi.

## DOPO

1. All'articolo 60 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, il settimo comma è sostituito dal seguente: "**Il contribuente ha diritto di rivalersi** dell'imposta o della maggiore imposta relativa ad avvisi di accertamento o rettifica nei confronti dei cessionari dei beni o dei committenti dei servizi **soltanto a seguito del pagamento dell'imposta o della maggiore imposta, delle sanzioni e degli interessi**. In tal caso, il cessionario o il committente può esercitare il diritto alla detrazione, al più tardi, con la dichiarazione relativa al secondo anno successivo a quello in cui ha corrisposto l'imposta o la maggiore imposta addebitata in via di rivalsa ed alle condizioni esistenti al momento di effettuazione della originaria operazione.".

## SOLIDARIETA'

Conviene tenere a mente per “connessione” **l'art. 60-bis del d.P.R. n. 633/1972**, in particolare il comma 3-bis, che così recita:

**Art. 60-bis Comma 3-bis.** Qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione avente ad oggetto un immobile e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo, il cessionario, anche se non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni, è responsabile in solido con il cedente per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione. Il cessionario che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni può regolarizzare la violazione versando la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto. Entro lo stesso termine, il cessionario che ha regolarizzato la violazione presenta all'ufficio territorialmente competente nei suoi confronti copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione.

### 3) MODIFICA 2011/2012

#### AUMENTI ALIQUOTE

**L'art. 2, comma 2-bis, D.L. 13 agosto 2011, n. 138** (in G.U. n. 188 del 13.8.2011), in vigore dal 13 agosto 2011, convertito con modificazioni dalla legge 14 settembre 2011, n. 148 (in G.U. n. 216 del 16.9.2011), in vigore dal 17 settembre 2011, modifica l'art. 16 comma primo del d.p.r. n. 633/1972, disponendo che l'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto è stabilita nella misura del **21%** (ventuno per cento) della base imponibile dell'operazione.

A norma dell'art. 2, comma 2-ter, del D.L. n. 138/2011, le disposizioni del comma 2-bis si applicano alle operazioni effettuate a partire dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, cioè a decorrere dal **17 settembre 2011**.

L'aliquota precedente era del **20%**

**La TABELLA B del dpr 633, già intitolata “Prodotti soggetti all’aliquota del 20 per cento”, è stata ridenominata: “Prodotti soggetti a specifiche discipline”.**

**La TABELLA A :**

**Parte II – Beni e servizi soggetti all’aliquota del 4%**

**Parte III – Beni e servizi soggetti all’aliquota del 10%**

**Rimane invariata.**

**L’art. 40, comma 1-ter, D.L. 6 luglio 2011, n. 98** (in G.U. n. 155 del 6.7.2011), in vigore dal 6 luglio 2011, convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 (in G.U. n. 164 del 16.7.2011), in vigore dal 17 luglio 2011, come sostituito dall’art. 18, comma 1, lett. a), D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 284 del 6.12.2011), in vigore dal 6 dicembre 2011, convertito in legge 22 dicembre 2011, n. 214 (in Suppl. ord. n. 276 alla G.U. n. 300 del 27.12.2011), in vigore dal 28 dicembre 2011, dispone quanto segue:

1) - a decorrere dal **1° ottobre 2012 e fino al 31 dicembre 2013** le aliquote Iva del 10 e del 21 per cento sono incrementate di 2 punti percentuali (cioè diventeranno, rispettivamente, **12% e 23%**);

2) - a decorrere dal **1° gennaio 2014** le predette aliquote sono ulteriormente incrementate di 0,5 punti percentuali (cioè diventeranno, rispettivamente, **12,5% e 23,5%**).

Tali aumenti non sono tuttavia incondizionati: a norma dell’art. 40, comma 1- quater, la disposizione di cui al comma 1-ter, secondo e terzo periodo non si applica qualora entro il 30 settembre 2012 siano entrati in vigore provvedimenti legislativi in materia fiscale ed assistenziale aventi ad oggetto il riordino della spesa in materia sociale, nonché la eliminazione o riduzione dei regimi di esenzione, esclusione e favore fiscale che si sovrappongono alle prestazioni assistenziali, tali da sopperire al fabbisogno finanziario come indicato dalla legge. (Cfr. *Petrelli - Novità normative secondo semestre 2011*)

\*\*\*\*\*

**RTRABACE – GENNAIO 2012**