

ART. 10 PRIMO COMMA **N. 8-bis**

NOVELLATO

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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, **ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;**

ART. 10 PRIMO COMMA **N. 8-ter**

NOVELLATO

le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato **strumentali** che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, 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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

Ai sensi del n. 8-bis novellato **sono imponibili IVA** (in quanto escluse dal regime di esenzione):

- *le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati diversi da quelli di cui al numero 8-ter) effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3 lett. c), d), e f) D.P.R. n. 380/2001 entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento.* La fattispecie già prevista nel testo vigente prima dell'entrata in vigore del decreto legge in esame non ha subito modifiche. Si segnala solo che il richiamo normativo relativo alle tipologie di interventi edilizi qualificanti l'impresa cedente è ora al testo unico dell'edilizia approvato con il D.P.R. n. 380/2001, ma può ritenersi che si tratti di un mero aggiornamento del riferimento normativo, poiché le tipologie di lavori - relative a interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica - sostanzialmente coincidono con le precedenti di cui all'art. 31 lett. c), d), ed e), della l. n. 457/1978 (cfr. sul punto Casu, *Testo unico sull'edilizia. I suoi contenuti essenziali. Novità rispetto alla precedente disciplina*, studio n. 4508).

- le cessioni effettuate dalle stesse imprese (ossia dalle imprese costruttrici o da quelle che hanno effettuato gli interventi citati) dopo i cinque anni, nel caso in cui il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione. Pertanto per le cessioni da parte delle suddette imprese l'IVA è obbligatoria se la cessione avviene nei cinque anni dall'ultimazione dei lavori, per opzione se la cessione avviene decorso tale termine.

A seguito delle modifiche esaminate sono, allora, **esenti da IVA:**

- le cessioni di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi fabbricati o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi citati, **decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori, qualora il cedente non abbia manifestato l'opzione;**
- le cessioni di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura effettuate da soggetti passivi IVA che non siano le imprese di cui sopra (per le quali cessioni non è prevista la facoltà dell'opzione).

Resta fermo che per le fattispecie imponibili IVA le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa, in ragione del principio di alternatività con l'IVA; mentre alle cessioni esenti da IVA le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano, in deroga al suddetto principio di alternatività, in misura proporzionale, ovvero in misura fissa tenuto conto anche della previsione di specifici trattamenti di favore (cfr. art. 40 D.P.R. n. 131/1986).

La disciplina del reverse charge

A seguito delle modifiche apportate all'art. 10 nn. 8-bis e 8-ter ed all'ampliamento delle ipotesi di imponibilità IVA per opzione, è stata novellata anche la **disciplina del reverse charge, estesa, tra l'altro, alla cessione di fabbricati abitativi** (o meglio, diversi da quelli strumentali per natura).

ART. 17 COMMA 6

NOVELLATO

a-bis) alle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato di cui ai numeri 8-bis) e 8-ter) del primo comma dell'articolo 10 per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

Nel caso di cessioni di fabbricati di cui ai nn. 8-bis e 8-ter dell'art. 10 per le quali l'IVA sia dovuta per l'opzione del cedente, **la fatturazione deve essere effettuata, quindi, con il meccanismo dell'inversione contabile (o reverse charge),** con il conseguente obbligo di assolvere il tributo a carico dell'acquirente (per approfondimenti si rinvia a Forte, *Le cessioni degli immobili strumentali: la legge finanziaria del 2008 estende l'applicazione del "reverse charge"*, studio n. 17-2008/T).

Ovviamente condizione per l'applicabilità di tale meccanismo è che il cessionario sia a sua volta soggetto passivo IVA.

Qualora invece le cessioni in esame siano imponibili per opzione del cedente ma il cessionario non sia un soggetto IVA, gli obblighi di fatturazione e versamento dell'IVA restano a carico del cedente. Parimenti gli stessi obblighi restano a carico del cedente nei casi di cessioni di fabbricati di cui ai nn. *8-bis* e *8-ter* obbligatoriamente imponibili IVA.



