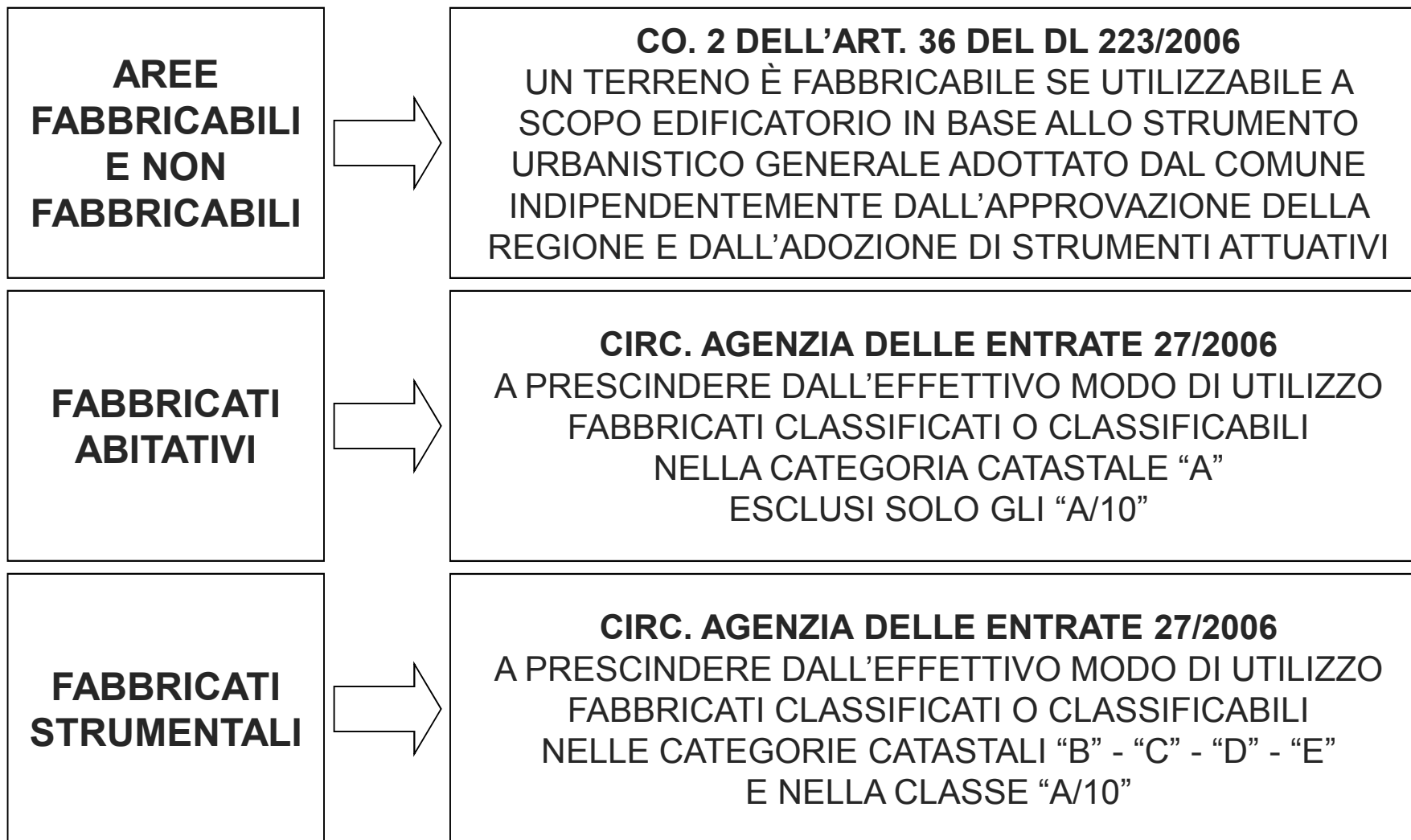


**IVA E IMPOSTE D'ATTO  
SULLE OPERAZIONI IMMOBILIARI DELLE  
IMPRESE**

---



## TIPOLOGIE DI IMMOBILI





## AREE E TERRENI

### DISCIPLINA INVARIATA

TIPOLOGIA	DISCIPLINA SIA ANTE CHE <i>POST</i> DL 223/2006
TERRENI ED AZIENDE AGRICOLE	<input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: 2% (0,5% I FONDI RUSTICI)
AREE NON EDIFICABILI DESTINATE A PARCHEGGIO	<input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA
AREE NON EDIFICABILI DIVERSE DA PRECEDENTI	<input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: 2%
AREE EDIFICABILI	<input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA

## FABBRICATI ABITATIVI

### ESCLUSE LOCAZIONI TURISTICO-ALBERGHIERE

<b>DISCIPLINA ANTE DL 223/2006</b>	<b>DISCIPLINA POST L 296/2006</b>
<p><b>SE LOCATI DA CHI LI HA COSTRUITI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 10%</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> </ul>	<p><b>SE LOCATI DA CHI LI HA COSTRUITI O “RISTRUTTURATI” ENTRO 4 ANNI DA ULTIMAZIONE IN PIANI DI EDILIZIA CONVENZIONATA CON CONTRATTI DI ALMENO 4 ANNI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 10%</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> </ul>
<p><b>IN TUTTI GLI ALTRI CASI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: 2%</li> </ul>	<p><b>IN TUTTI GLI ALTRI CASI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: 2%</li> </ul>

## ABITATIVI PER TURISTICO-ALBERGHIERO

**SE LA LOCAZIONE DI FABBRICATI ABITATIVI  
SI INSERISCE IN UN CONTESTO DI ESERCIZIO DI  
ATTIVITÀ ALBERGHIERA O PARA-ALBERGHIERA**

A TALE FINE È NECESSARIO CHE SUSSISTANO I REQUISITI  
PREVISTI DALLA NORMATIVA DI SETTORE (REGIONALE)  
AL FINE DI CONSIDERARE L'ATTIVITÀ ESERCITATA  
ALLA STREGUA DI ATTIVITÀ ALBERGHIERA O PARA-ALBERGHIERA

**LA LOCAZIONE È IMPONIBILE IVA CON ALIQUOTA DEL 10%  
NUMERO 120) PARTE III TABELLA A ALLEGATA A DPR 633/72**

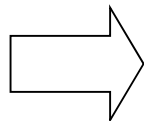
## FABBRICATI STRUMENTALI

ESCLUSE LOCAZIONI INFRAGRUPPO ESENTI

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <p><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</p> <p><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</p>	<p style="text-align: center;"><b>SE LOCATARIO NON SOGGETTO IVA</b></p> <p><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</p> <p><input type="checkbox"/> REGISTRO: 1%</p>
	<p style="text-align: center;"><b>SE LOCATARIO IVA DETRAIBILE &lt; 25,01%</b></p> <p><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</p> <p><input type="checkbox"/> REGISTRO: 1%</p>
	<p style="text-align: center;"><b>IN TUTTI GLI ALTRI CASI</b></p> <p><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE SALVO OPZIONE PER 20%</p> <p><input type="checkbox"/> REGISTRO: 1%</p>

## OPZIONE PER L'IMPONIBILITÀ AI FINI IVA

**IMPRESA  
LOCATRICE**



### **L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE**

#### **COMPORTA EFFETTI POSITIVI**

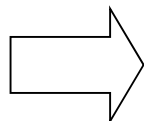
QUANDO L'ESENZIONE OBBLIGHEREBBE ALLA RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA E/O GENEREREBBE PRO RATA

#### **OPPURE È DEL TUTTO INDIFFERENTE**

QUANDO L'ESENZIONE NON OBBLIGA NÈ RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA NÈ RILEVA AI FINI DEL PRO RATA

**IN NESSUN CASO COMPORTA EFFETTI NEGATIVI**

**LOCATARIO**



### **L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE**

#### **COMPORTA EFFETTI NEGATIVI**

QUANDO L'IVA ADDEBITATA DAL LOCATORE RISULTA IN PARTE INDETRAIBILE PER IL LOCATARIO

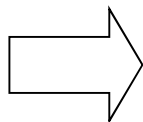
#### **OPPURE È DEL TUTTO INDIFFERENTE**

QUANDO L'IVA ADDEBITATA DAL LOCATORE È INTEGRALMENTE DETRAIBILE PER IL LOCATARIO

**IN NESSUN CASO COMPORTA EFFETTI POSITIVI**

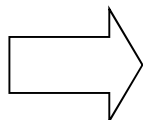
## DISCIPLINA TRANSITORIA

**CONTRATTI IN  
CORSO AL  
4.7.2006**



REGISTRAZIONE TELEMATICA  
ENTRO IL 18.12.2006  
DI APPOSITA DICHIARAZIONE  
EVENTUALE OPZIONE PER IMPONIBILITÀ IVA  
NELL'APPOSITA COMUNICAZIONE

**CONTRATTI  
STIPULATI TRA  
IL 5.7.2006 E  
L'11.8.2006**



REGISTRAZIONE SECONDO REGOLE  
ORDINARIE  
EVENTUALE OPZIONE PER IMPONIBILITÀ IVA  
NEL RIGO VO15 DELLA DICHIARAZIONE  
IVA/2007



## CONTRATTI DIVERSI DA LOCAZIONI IMMOBILIARI

### **CONTRATTI C.D. “DI SERVICE”**

PRESTAZIONE DI SERVIZIO “COMPLESSA”  
CONSISTENTE NELLA MESSA A DISPOSIZIONE  
DI LOCALI MA ANCHE DI SERVIZI

MESSA A DISPOSIZIONE DI SPAZI PER COLLOCAZIONE  
CARTELLONI PUBBLICITARI INSTALLAZIONE DI ANTENNE  
COLLOCAZIONE DI DISTRIBUTORI AUTOMATICI  
CORRELATI (UTENZE, SEGRETERIA, ECC.)

**IN QUANTO PRESTAZIONI DI SERVIZI  
NON ASSIMILABILI A LOCAZIONI DI IMMOBILI  
RESTANO SOGGETTI A IVA 20% E OBBLIGO  
DI REGISTRAZIONE SOLO IN CASO D’USO**

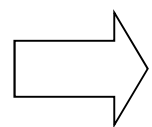


## AREE E TERRENI

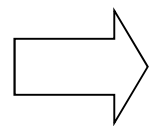
DISCIPLINA INVARIATA

TIPOLOGIA	DISCIPLINA SIA ANTE CHE POST DL 223/2006
<b>AREE NON EDIFICABILI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE FUORI CAMPO</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE DELL'ART. 1 DELLA TARIFFA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2%</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%</li> </ul>
<b>AREE EDIFICABILI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA</li> </ul>

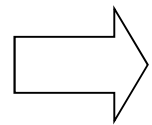
### PARTICOLARITÀ



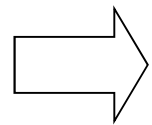
**CESSIONE DI AREA EDIFICABILE DA PARTE DI IMPRESA AGRICOLA:** OPERAZIONE IMPONIBILE IVA ; SE PERÒ IL TERRENO È POSSEDUTO IN COMUNIONE DA IMPRENDITORE AGRICOLO E ALTRI SOGGETTI “PRIVATI”, ALLORA L’IVA SI APPLICA SOLO SULLA PARTE DI CORRISPETTIVO RIFERIBILE ALL’IMPRENDITORE AGRICOLO (RIS. 20.3.2008 N. 106/E)



**CESSIONE DI UN TERRENO SOLO IN PARTE EDIFICABILE:** OPERAZIONE ESCLUSA DA IVA, SE PREVISTO UN UNICO ED INDISTINTO CORRISPETTIVO (R.M. 10.9.1991 N. 430065)



**CESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE COSTITUITO SU TERRENO FACENTE PARTE DI ZONA DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO SUL QUALE SONO REALIZZABILI IMPIANTI FOTOVOLTAICI:** OPERAZIONE ESCLUSA DA IVA (RIS. 28.4.2009 N. 112/E)



**CESSIONE DI AREA EDIFICABILE A FAVORE DI UN COMUNE A TITOLO DI SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE O IN ESECUZIONE DI CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE:** OPERAZIONE ESCLUSA DA IVA (ART. 51 DELLA L. 342/2000)

## IMPRESE COSTRUTTRICI O “RIPRISTINATRICI”

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST L. 296/2006
<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%)</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>SE CEDUTI ENTRO 5 ANNI OPPURE OLTRE 5 ANNI MA POST LOCAZIONE IN PIANI DI EDILIZIA CONVENZIONATA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%)</li> <li><input type="checkbox"/> IMPOSTE D'ATTO: MISURA FISSA</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>SE CEDUTI OLTRE 5 ANNI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA</li> <li><input type="checkbox"/> IPO-CATASTALI: 2% + 1%</li> </ul>

## FATTURAZIONE ACCONTI NEL **QUINQUENNIO**

**CIRC. AGENZIA DELLE ENTRATE 12/2007 ( § 3)**

IL TRATTAMENTO IVA DELL'ACCONTO  
INCASSATO O ANCHE SOLTANTO FATTURATO  
SEGUE LA DISCIPLINA CHE RISULTA APPLICABILE AVENDO RIGUARDO ALLA  
DATA DI INCASSO E/O FATTURAZIONE DELL'ACCONTO MEDESIMO

LE IMPRESE  
CHE COSTRUISCONO O RISTRUTTURANO FABBRICATI ABITATIVI  
POTREBBERO FATTURARE CON IVA, A TITOLO DI ACCONTO, ANCHE  
L'INTERO PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE  
ENTRO **CINQUE** ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE  
SENZA DOVER POI MODIFICARE  
ALL'ATTO DELLA CESSIONE OLTRE IL QUADRIENNIO  
IL REGIME DI IMPONIBILITÀ IVA A SUO TEMPO APPLICATO

## IMPRESE DI MERA RIVENDITA IMMOBILIARE

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%)</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA)</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA)</li> </ul>

## IMPRESE DIVERSE DALLE PRECEDENTI

### DISCIPLINA INVARIATA

<b>DISCIPLINA ANTE DL 223/2006</b>	<b>DISCIPLINA POST DL 223/2006</b>
<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA)</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA)</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA)</li> </ul>

## FABBRICATI STRUMENTALI

CEDUTI DALLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O “RIPRISTINATI”  
ENTRO 4 ANNI DA COSTRUZIONE O INTERVENTO

<b>DISCIPLINA ANTE DL 223/2006</b>	<b>DISCIPLINA POST DL 223/2006</b>
<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li><li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA</li><li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li><li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3%</li><li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%</li></ul>



## FABBRICATI STRUMENTALI

CEDUTI A SOGGETTO NON IVA

<b>DISCIPLINA ANTE DL 223/2006</b>	<b>DISCIPLINA POST DL 223/2006</b>
<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li><li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA</li><li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li><li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3%</li><li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%</li></ul>



## FABBRICATI STRUMENTALI

CEDUTI A SOGGETTO CON PRO RATA DI DETRAIBILITÀ < 25,01%

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3%</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p><b>REVERSE CHARGE DALL'1.3.2008</b></p> </div>



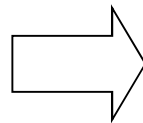
## FABBRICATI STRUMENTALI

CASI DIVERSI DAI PRECEDENTI

<b>DISCIPLINA ANTE DL 223/2006</b>	<b>DISCIPLINA POST DL 223/2006</b>
<p style="text-align: center;"><b>SEMPRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>REGIME NATURALE DI ESENZIONE IVA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3%</li> </ul> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>OPZIONE PER IMPONIBILITÀ IVA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3%</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p><b>REVERSE CHARGE DALL'1.10.2007</b></p> </div>

## FABBRICATI STRUMENTALI

~~COMPRAVENDITE DI FABBRICATI  
ACQUISITI PER ESSERE  
CONCESSI IN LEASING  
OPPURE  
ACQUISITI DALL'UTILIZZATORE  
IN SEDE DI RISCATTO~~

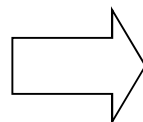


**DIMEZZAMENTO  
DELLE IMPOSTE  
IPOTECARIE E CATASTALI**

- ❑ IPOTECARIA: 1,5% (ANZICHÉ 3%)
- ❑ CATASTALE: 0,5% (ANZICHÉ 1%)

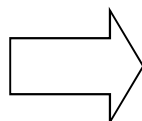
**ATTI STIPULATI A DECORRERE  
DALL'1.10. 2006**

COMPRAVENDITE DI FABBRICATI  
NELLE QUALI  
**LA PARTE CEDENTE  
OPPURE  
LA PARTE ACQUIRENTE  
È UN FONDO IMMOBILIARE  
CHIUSO**



## OPZIONE PER L'IMPONIBILITÀ AI FINI IVA

**IMPRESA  
CEDENTE**

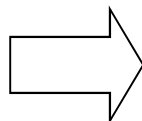


**L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE COMPORTA EFFETTI  
POSITIVI** QUANDO L'ESENZIONE OBBLIGHEREBBE ALLA  
RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA E/O GENEREREBBE  
PRO RATA

**OPPURE È DEL TUTTO INDIFFERENTE**  
QUANDO L'ESENZIONE NON OBBLIGA NÈ ALLA  
RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA NÈ RILEVA AI FINI  
DEL PRO RATA

**IN NESSUN CASO COMPORTA EFFETTI NEGATIVI**

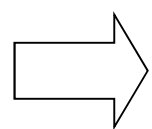
**CESSIONARIO**



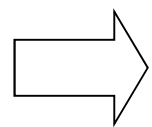
**L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE COMPORTA EFFETTI  
NEGATIVI** QUANDO L'IVA ADDEBITATA DAL CEDENTE  
RISULTA IN PARTE INDETRAIBILE PER IL CESSIONARIO  
OPPURE QUANDO PUR RISULTANDO DETRAIBILE  
SI TRADUCE PER IL CESSIONARIO  
IN UNA IMMOBILIZZAZIONE FINANZIARIA

**OPPURE È DEL TUTTO INDIFFERENTE**  
**IN NESSUN CASO COMPORTA EFFETTI POSITIVI**

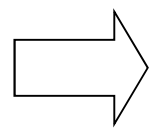
### PERFEZIONATE TRA IL 5.7.2006 E L'11.8.2006



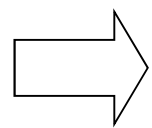
È FATTA SALVA LA DISCIPLINA RISULTANTE DAL TESTO “ORIGINARIO” DEL DL 223/2006 PRIMA DELLA SUA CONVERSIONE NELLA L. 248/2006 (IVA ESENTE E IMPOSTE D'ATTO PROPORZIONALI)



TUTTAVIA, IN PRESENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI AI NUMERI 8) E 8-TER) DELL'ART. 10 DEL DPR 633/72, È POSSIBILE OPTARE PER L'IMPONIBILITÀ AI FINI IVA DELLA CESSIONE (L'OPZIONE SI ESERCITA IN DICHIARAZIONE)



IN CASO DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, LE IMPOSTE D'ATTO SONO DOVUTE NELLA MISURA RISULTANTE *POST* L. 248/2006 (REGISTRO FISSO + IPOTE-CARIA 3% + CATASTALE 1%)



L'ECCEDEXENZA DI IMPOSTA DI REGISTRO VERSATA SI COMPENSA CON IL MAGGIOR DEBITO PER IMPOSTA IPOTECARIA E, PER IL RESIDUO, PUÒ ESSERE CHIESTA A RIMBORSO

## DATA ULTIMAZIONE LAVORI

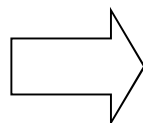
**CIRC. AGENZIA DELLE ENTRATE 12/2007 ( § 10)**

**LA DATA DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O  
DELL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE  
È DA INDIVIDUARSI IN CORRISPONDENZA  
DEL RILASCIO DELL'ATTESTAZIONE DI ULTIMAZIONE  
LAVORI DA PARTE DEL DIRETTORE DEI LAVORI  
LA QUALE COINCIDE DI NORMA CON LA DICHIARAZIONE  
DA RENDERE IN CATASTO AI SENSI  
DEGLI ARTT. 23 E 24 DEL DPR 380/2001**

**TUTTAVIA  
ANCHE IN MANCANZA DI TALE FORMALE ATTESTAZIONE,  
L'IMMOBILE SI CONSIDERA ULTIMATO  
QUALORA VENGA CONCESSO IN USO A TERZI**

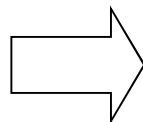
## CESSIONE DI IMMOBILI “SEMI-LAVORATI”

**IN CORSO DI  
COSTRUZIONE**



CESSIONE ESCLUSA  
DAI NUMERI 8-BIS E 8-TER DELL'ART. 10  
E PERTANTO  
SEMPRE IMPONIBILE AI FINI IVA  
CON LE ALIQUOTE DEL CASO  
E SOGGETTA ALLE IMPOSTE D'ATTO  
IN MISURA FISSA

**IN CORSO DI  
RISTRUTTURAZIONE**

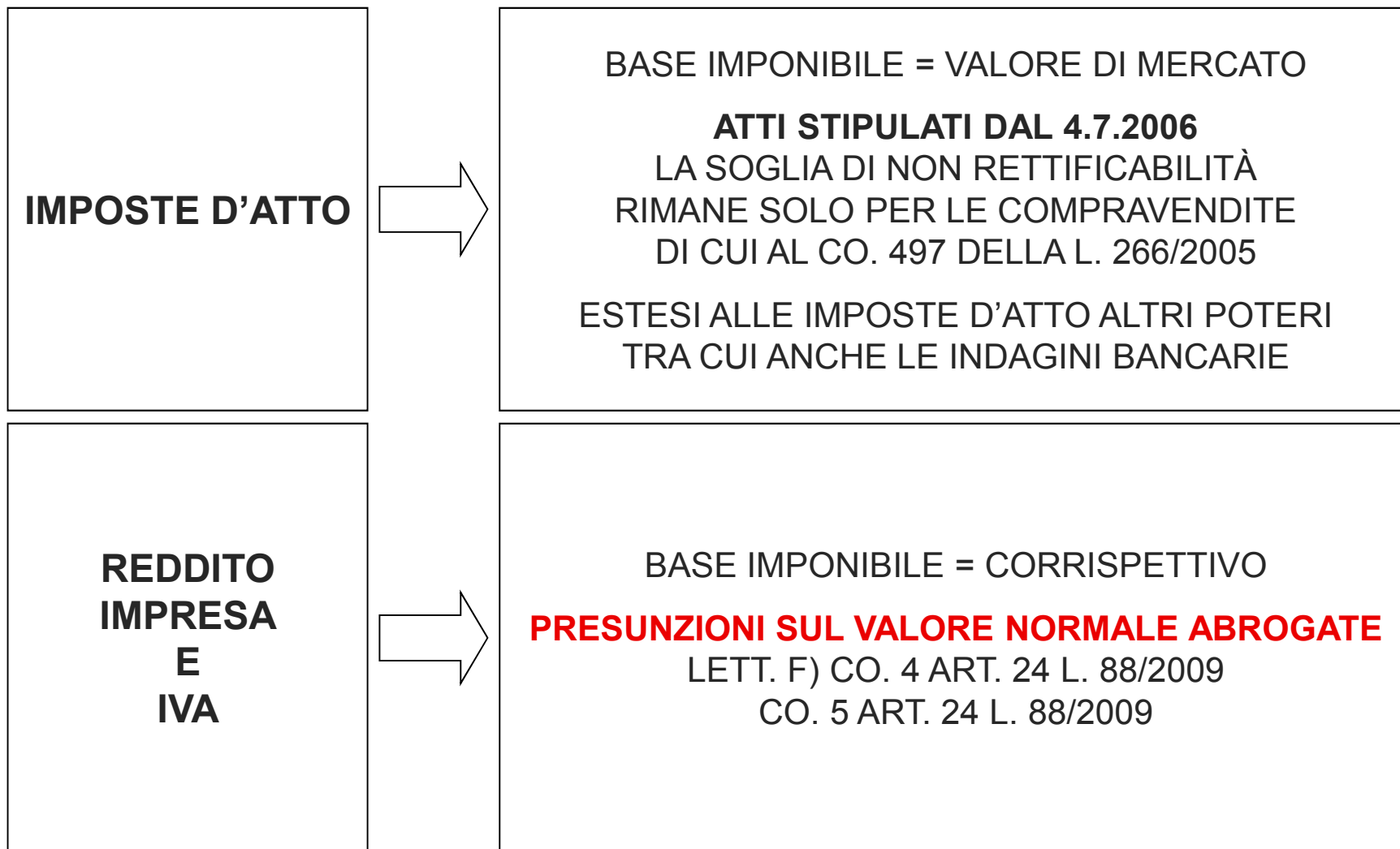


**EQUIPARATO AL CASO DELLA CESSIONE DI  
IMMOBILE ENTRO 4 ANNI DALL'ULTIMAZIONE  
DELL'INTERVENTO**

A CONDIZIONE PERÒ CHE L'IMPRESA CEDENTE  
ABBIA IN CONCRETO AVVIATO  
GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE  
E NON SI SIA INVECE LIMITATA ANTE CESSIONE  
A RICHIEDERE E OTTENERE  
LE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE  
PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI



## BASE IMPONIBILE E ACCERTAMENTO



## VALORE NORMALE AI FINI ACCERTAMENTO

AI FINI DELL'ACCERTAMENTO IN TUTTI E TRE GLI AMBITI IMPOSITIVI  
**IMPOSTE SUL REDDITO – IVA – IMPOSTE D'ATTO**

GLI UFFICI FINANZIARI DETERMINANO IL VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI  
SULLA BASE DEI CRITERI STABILITI DAL  
**PROVVEDIMENTO DIRETTORE AGENZIA ENTRATE DEL 27.7.2007**  
**EMANATO IN ATTUAZIONE DEL CO. 307 DELLA L. 296/2006**

IL DATO DI PARTENZA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE  
È RAPPRESENTATO DAI VALORI UNITARI (EURO AL METRO QUADRO)  
RILEVATI ED AGGIORNATI SEMESTRALMENTE DALL'OSSERVATORIO DEL  
MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

## ULTERIORE PRESUNZIONE AI FINI IVA

**PER I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI SOGGETTI A IVA  
FINANZIATI MEDIANTE  
MUTUI FONDIARI O FINANZIAMENTI BANCARI  
IL VALORE NORMALE  
NON PUÒ ESSERE INFERIORE ALL'AMMONTARE  
DEL MUTUO O FINANZIAMENTO EROGATO**

## SOGLIA DI NON RETTIFICABILITÀ IMPOSTE ATTO

**PER GLI ATTI STIPULATI A DECORRERE DAL 4.7.2006**

**LA SOGLIA DI NON RETTIFICABILITÀ SUSSISTE  
SOLO PER LE COMPRAVENDITE AVENTI PER OGGETTO  
FABBRICATI ABITATIVI E RELATIVE PERTINENZE  
EFFETTUATE NEI CONFRONTI DI CESSIONARIO  
PERSONA FISICA PRIVATA**

SI TRATTA DELLE COMPRAVENDITE PER LE QUALI È APPLICABILE  
IL MECCANISMO DEL C.D. “DUALISMO PREZZO – VALORE”  
LA SOGLIA DI NON RETTIFICABILITÀ È COMUNQUE ESCLUSA  
SE NELL’ATTO VENGONO OMESSE OPPURE RESE IN MODO MENDACE  
O INCOMPLETO LE DICHIARAZIONI OBBLIGATORIE  
RELATIVE AL CORRISPETTIVO E ALL’EVENTUALE MEDIATORE

## NOZIONE

### **ART. 817 C.C.**

SONO PERTINENZE LE COSE DESTINATE  
IN MODO DUREVOLE A SERVIZIO O A ORNAMENTO  
DI UNA ALTRA COSA

LA DESTINAZIONE PUÒ ESSERE EFFETTUATA  
DAL PROPRIETARIO DELLA COSA PRINCIPALE  
O DA CHI HA UN DIRITTO REALE SULLA MEDESIMA

## STESSO ATTO DEL BENE PRINCIPALE

LA PERTINENZA  
SEGUE LA DISCIPLINA FISCALE PROPRIA  
DELL'IMMOBILE PRINCIPALE CUI È ASSERVITA

**AI FINI IVA**  
TALE PRINCIPIO TROVA IL PROPRIO PRESUPPOSTO  
NELL'ART. 12 DEL DPR 633/72

**AI FINI DELLE IMPOSTE D'ATTO**  
TALE PRINCIPIO TROVA IL PROPRIO PRESUPPOSTO  
NEL CO. 3 DELL'ART. 23 DEL DPR 131/86

## ATTO SEPARATO

LA PERTINENZA  
SEGUE LA DISCIPLINA FISCALE PROPRIA  
DELL'IMMOBILE PRINCIPALE CUI È ASSERVITA

**ANCHE NEL CASO IN CUI  
ESSA VENGA FATTA CIRCOLARE AUTONOMAMENTE  
RISPETTO ALL'IMMOBILE PRINCIPALE CUI VIENE ASSERVITA**

PER I C.D. "BENEFICI PRIMA CASA"  
RESTA COMUNQUE FERMO IL LIMITE MASSIMO DI  
UNA PERTINENZA PER TIPOLOGIA

## AREE E TERRENI NON EDIFICABILI

ESCLUSE QUELLE DESTINATE AL PARCHEGGIO DI VEICOLI

CAMBIA IL REGIME DELLE IMPOSTE D'ATTO SU CANONI E RISCATTO

<b>DISCIPLINA ANTE L 220/2010</b>	<b>DISCIPLINA POST DL 223/2006</b>
<p style="text-align: center;"><b>CANONI DI LEASING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: 2% (0,5% I FONDI RUSTICI)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>CANONI DI LEASING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA IN CASO D'USO</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>RISCATTO DEL BENE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE FUORI CAMPO</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2%</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>RISCATTO DEL BENE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE FUORI CAMPO</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA</li> </ul>



## AREE E TERRENI EDIFICABILI

E AREE NON EDIFICABILI DESTINATE AL PARCHEGGIO DI VEICOLI

DISCIPLINA INVARIATA

OPERAZIONE	DISCIPLINA SIA ANTE CHE POST L 220/2010
CANONI DI <i>LEASING</i>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA IN CASO D'USO</li></ul>
RISCATTO DEL BENE	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li><li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li><li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA</li><li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA</li></ul>

## FABBRICATI ABITATIVI

SI PASSA DA IMPOSTE D'ATTO PROPORZIONALI A IMPOSTE D'ATTO FISSE

<b>DISCIPLINA ANTE L 220/2010</b>	<b>DISCIPLINA POST L 220/2010</b>
<p style="text-align: center;"><b>CANONI DI LEASING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: 2%</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>CANONI DI LEASING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA IN CASO D'USO</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>RISCATTO DEL BENE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA)</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>RISCATTO DEL BENE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA</li> </ul>

## FABBRICATI STRUMENTALI

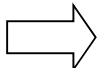
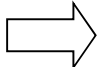
CEDUTI A SOGGETTO NON IVA OPPURE  
A SOGGETTO IVA CON PRO RATA DI DETRAIBILITÀ < 25,01%

<b>DISCIPLINA ANTE DL 220/2010</b>	<b>DISCIPLINA POST DL 220/2010</b>
<p style="text-align: center;"><b>CANONI DI LEASING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: 1%</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>CANONI DI LEASING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA IN CASO D'USO</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>RISCATTO DEL BENE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 1,5% <math>\Rightarrow</math></li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 0,5% <math>\Rightarrow</math></li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>RISCATTO DEL BENE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA</li> </ul>

**A SCOMPUTO  
IL REGISTRO  
1% SUI  
CANONI**

## FABBRICATI STRUMENTALI

CEDUTI A SOGGETTI DIVERSI DAI PRECEDENTI

<b>DISCIPLINA ANTE L 220/2010</b>	<b>DISCIPLINA POST L 220/2010</b>
<p style="text-align: center;"><b>CANONI DI LEASING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE (SALVO OPZIONE 20%)</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: 1%</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>CANONI DI LEASING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE (SALVO OPZIONE 20%)</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA IN CASO D'USO</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>RISCATTO DEL BENE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE (SALVO OPZIONE 20%)</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 1,5% </li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: 0,5% </li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>RISCATTO DEL BENE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE (SALVO OPZIONE 20%)</li> <li><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA</li> <li><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA</li> </ul>

**A SCOMPUTO  
IL REGISTRO  
1% SUI  
CANONI**

## *REVERSE CHARGE*

PARE CORRETTO RITENERE CHE

**A DECORRERE DALL'1.10.2007**

SI APPLICHI IL MECCANISMO DEL *REVERSE CHARGE*

ANCHE SUI RISCATTI DI FABBRICATI STRUMENTALI

RELATIVAMENTE AI QUALI

SI APPLICA L'IVA PERCHÉ PRO RATA CESSIONATIO < 25%

OPPURE

SI APPLICA L'IVA PER OPZIONE E NON PER OBBLIGO

## DISCIPLINA TRANSITORIA

**PER I CONTRATTI GIÀ IN CORSO AL 1.1.2011**

A DECORRERE DALL'1.1.2011

CESSA DI ESSERE DOVUTA L'IMPOSTA DI REGISTRO SUI CANONI

**PER I SOLI LEASING DI FABBRICATI STRUMENTALI**

ENTRO IL 31 MARZO 2011

CON MODALITÀ FISSATE DA DIRETTORE AGENZIA ENTRATE

VA VERSATA IMPOSTA SOSTITUTIVA

PARI A

IPO-CATASTALI CHE SAREBBERO STATE DOVUTE SUL RISCATTO

-

4% PER NUMERO DI ANNI DI DURATA RESIDUA DEL CONTRATTO

## ESEMPIO NUMERICO IMPOSTA SOSTITUTIVA

CONTRATTO STIPULATO IN DATA 1.1.2008 E DURATA DI 18 ANNI

COSTO IMMOBILE PER CONCEDENTE: 1.000.000 EURO

CANONI DI LEASING ANNUI: 100.000 EURO

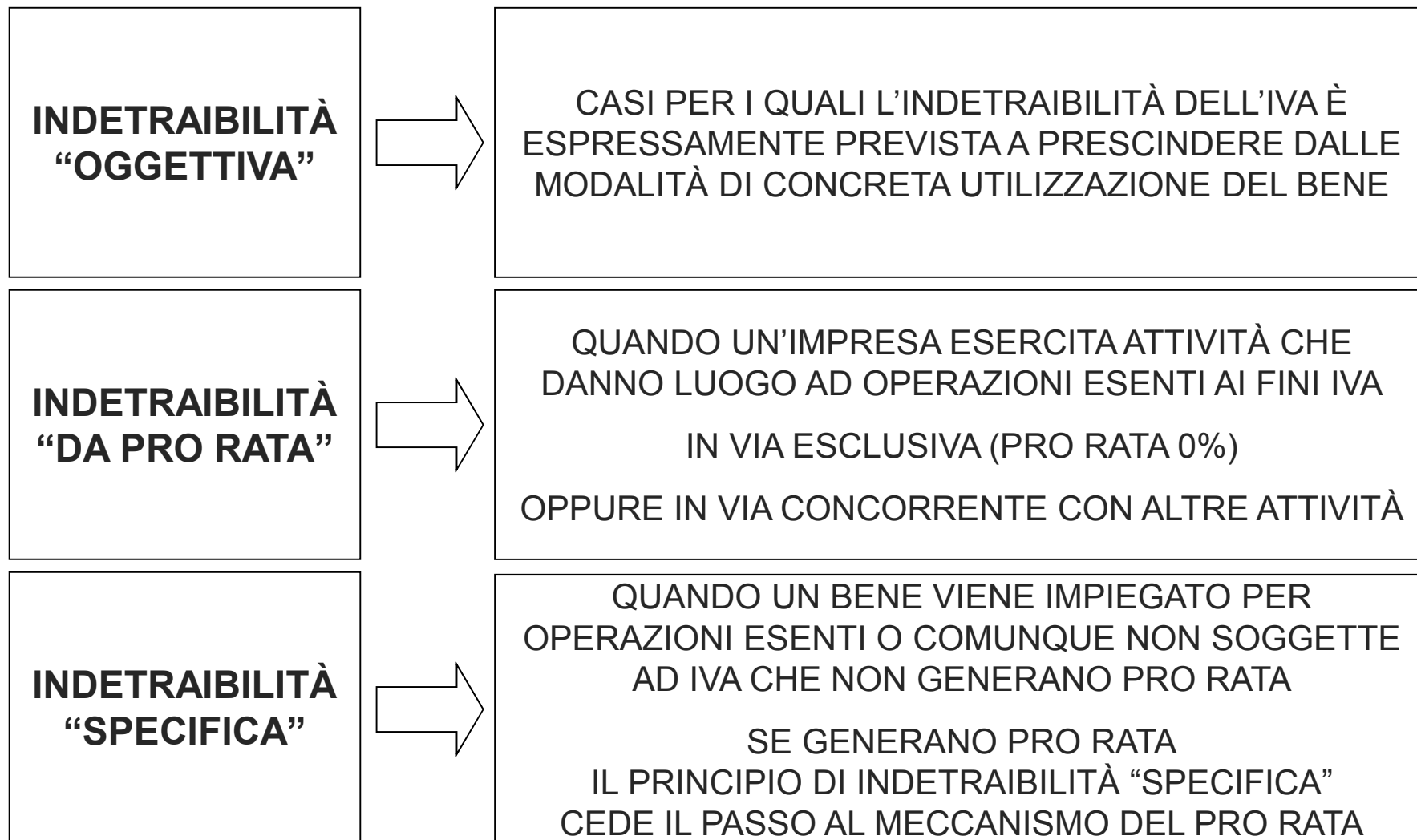
**IPO-CATASTALI TEORICAMENTE DOVUTE IN SEDE DI RISCATTO:**

$$(1.000.000 \times 2\%) - (100.000 \times 1\%) \times 3 = \mathbf{17.000 \text{ EURO}}$$

**IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA ENTRO IL 31 MARZO 2011**

$$17.000 - (17.000 \times 4\% \times 15) = \mathbf{6.800 \text{ EURO}}$$

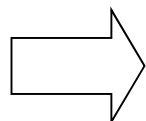
## PRESUPPOSTI DI INDETRAIBILITÀ DELL'IVA





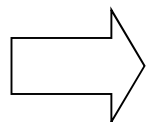
## INDETRAIBILITÀ DELL'IVA SUGLI IMMOBILI

**INDETRAIBILITÀ  
"OGGETTIVA"**



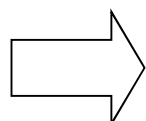
IVA AFFERENTE I FABBRICATI ABITATIVI  
TRANNE CHE PER  
IMPRESE DI COSTRUZIONE IMMOBILIARE  
IMPRESE DI GESTIONE CHE LOCANO GLI IMMOBILI  
SOGGETTE A PRO RATA

**INDETRAIBILITÀ  
"DA PRO RATA"**



IVA AFFERENTE TUTTI GLI ACQUISTI  
SALVO L'OPZIONE PER CONTABILITÀ IVA SEPARATE

**INDETRAIBILITÀ  
"SPECIFICA"**



IVA AFFERENTE TUTTI GLI IMMOBILI  
IMPIEGATI PER OPERAZIONI ATTIVE  
DI LOCAZIONE O CESSIONE  
ESENTI IVA O COMUNQUE NON SOGGETTE AD IVA  
**CHE PERÒ NON GENERANO PRO RATA  
PER L'IMPRESA**

## INDETRAIBILITÀ IVA SU FABBRICATI ABITATIVI

**PER EFFETTO DELLE MODIFICHE ALL'ART. 19-BIS1 DEL DPR 633/72**

**L'INDETRAIBILITÀ "OGGETTIVA" DELL'IVA  
RELATIVA A FABBRICATI ABITATIVI  
VIENE ESTESA ALLE SOCIETÀ  
DI MERA RIVENDITA IMMOBILIARE**

**IL PRESUPPOSTO DI INDETRAIBILITÀ "OGGETTIVA"  
CONTINUA A NON ESSERE APPLICABILE  
SOLO  
ALLE SOCIETÀ DI COSTRUZIONE IMMOBILIARE  
ALLE SOCIETÀ DI GESTIONE IMMOBILIARE CHE LOCANO A TERZI**

## NOVITÀ INTRODOTTE DAL DL 223/2006

IL FATTO CHE PER TALUNE OPERAZIONI IMMOBILIARI SI PASSI DA UN REGIME DI IMPONIBILITÀ IVA AD UN REGIME DI ESENZIONE IVA PUÒ RENDERE NECESSARIO PROCEDERE ALLA RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA A SUO TEMPO OPERATA SULL'ACQUISTO DEL FABBRICATO (E DELL'AREA SU CUI ESSO INSISTE)

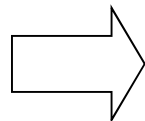
SUSCETTIBILE DI RETTIFICA DELLA DETRAZIONE  
AI SENSI DELL'ART. 19-BIS2 DEL DPR 633/72  
È L'IVA AFFERENTE I

**FABBRICATI ENTRATI IN FUNZIONE DA MENO DI 10 ANNI**  
(PER LE AREE I 10 ANNI DECORRONO  
DALL'ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO)

**LA RETTIFICA IMPLICA LA RESTITUZIONE DELL'IVA A SUO TEMPO  
DETRATTA IN PROPORZIONE AL NUMERO DI ANNI MANCANTI  
AL COMPIMENTO DEL DECENNIO**

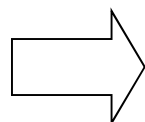
## PRESUPPOSTO DELLA RETTIFICA

**OPERAZIONE  
IMMOBILIARE  
ESENTE  
NON RILEVANTE  
AI FINI DEL  
PRO RATA**



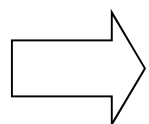
**LA RETTIFICA DELL'IVA DETTRATTA A MONTE  
DEVE ESSERE OPERATA  
SEMPRE  
  
IN MISURA PARI  
ALL'INTERO AMMONTARE DEI "DECIMI" DI IVA  
CORRISPONDENTI AGLI ANNI CHE MANCANO  
PER IL COMPIMENTO DEL DECENNIO DI "TUTELA  
FISCALE"**

**OPERAZIONE  
IMMOBILIARE  
ESENTE  
RILEVANTE  
AI FINI DEL  
PRO RATA**

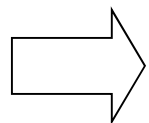


**LA RETTIFICA DELL'IVA DETTRATTA A MONTE  
DEVE ESSERE OPERATA  
SOLO SE  
IL PRO RATA VARIA DI OLTRE 10 PUNTI  
  
IN MISURA PARI  
AI "DECIMI" DI IVA CORRISPONDENTI AGLI ANNI  
CHE MANCANO PER IL COMPIMENTO DEL  
DECENNIO DI "TUTELA FISCALE"  
MOLTIPLICATI PER LA DIFFERENZA TRA  
PRO RATA "ORIGINARIO" E "ATTUALE"**

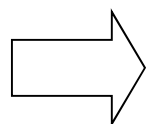
### NOVITÀ DA CUI PUÒ DISCENDERE L'OBBLIGO



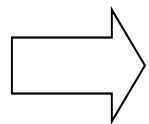
LOCAZIONE DI **FABBRICATI ABITATIVI** DA PARTE DELLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI (OPERAZIONE ESENTE CHE PRIMA DEL DL 223/2006 ERA IMPONIBILE)



*LEASING* DI **FABBRICATI ABITATIVI** (OPERAZIONE ESENTE CHE PRIMA DEL DL 223/2006 ERA IMPONIBILE)



CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI DA PARTE DELLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O "RIPRISTINATI" DECORSI 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DELL'INTERVENTO (OPERAZIONE ESENTE CHE PRIMA DEL DL 223/2006 ERA IMPONIBILE)

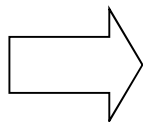


LOCAZIONE, CESSIONE O *LEASING* DI **FABBRICATI STRUMENTALI** IN REGIME DI ESENZIONE IVA (TENENDO PRESENTE CHE È SEMPRE POSSIBILE OPTARE PER L'IMPONIBILITÀ, EVITANDO IN TAL MODO I POSSIBILI RIFLESSI NEGATIVI IN TERMINI DI DETRAIBILITÀ SUL LATO DEGLI ACQUISTI)

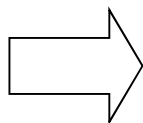
## DISCIPLINA TRANSITORIA

IN SEDE DI PRIMA APPLICAZIONE DELLE NOVITÀ DEL DL 223/2006  
**L'OBBLIGO DI RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA È COMUNQUE ESCLUSO**  
SE DERIVA DAI SEGUENTI IMMOBILI

**FABBRICATI  
ABITATIVI**

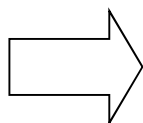


**POSSEDUTI ALLA DATA DEL 4.7.2006  
DA CHI LI HA COSTRUITI O "RIPRISTINATI"**  
SE ULTIMATI ENTRO IL 4.7.2002



**POSSEDUTI ALLA DATA DEL 4.7.2006  
DA ALTRI SOGGETTI**  
OBBLIGO DI RETTIFICA SEMPRE ESCLUSO

**FABBRICATI  
STRUMENTALI**



SE NEL PRIMO ATTO  
(LOCAZIONE - CESSIONE - *LEASING*)  
SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'11.8.2006  
VIENE ESERCITATA L'OPZIONE PER  
IL REGIME DI IMPONIBILITÀ AI FINI IVA