

---

## Quando è applicata l'Iva nelle cessioni di fabbricati

**Data Articolo: 09 Gennaio 2017**

**Autore Articolo: Rita Martin**

Normalmente la **cessione di fabbricati** è esente Iva, salvo eccezioni previste dalla normativa. Ecco di seguito, nel dettaglio, quando tale operazione è soggetta a **Iva** e qual è il momento impositivo.

La cessione di fabbricati è regolamentata ai fini Iva **dall'art.10 c.1 del DPR 633/72** che prevede in linea generale l'esenzione dall'applicazione dell'imposta, tranne che nei seguenti casi.

### **Cessioni di fabbricati o di porzione di fabbricati a destinazione abitativa effettuate da:**

- impresa che ha costruito l'immobile, se la cessione è effettuata entro 5 anni dalla costruzione;
- impresa che ha costruito l'immobile, se la cessione è effettuata dopo 5 anni dalla costruzione nel caso in cui il cedente opti espressamente per l'applicazione dell'imposta; se l'acquirente è soggetto passivo Iva dev'essere applicato il *reverse charge*;
- impresa che ha eseguito interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, anche con appalto ad altre imprese, se la cessione è effettuata entro 5 anni dall'intervento;
- impresa che ha eseguito interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, anche con appalto ad altre imprese, se la cessione è effettuata dopo 5 anni dall'intervento nel caso in cui il cedente opti espressamente per l'applicazione dell'imposta; se l'acquirente è soggetto passivo Iva dev'essere applicato il *reverse charge*;
- tutte le imprese, se oggetto della cessione sono alloggi sociali e se il cedente opta per l'imponibilità Iva; se l'acquirente è soggetto passivo Iva dev'essere applicato il *reverse charge*.

### **Cessione di immobili strumentali e di immobili appartenenti ai gruppi catastali B, C, D, E, A/10 se effettuate da:**

- imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, anche con appalto ad altre imprese, se la cessione avviene entro 5 anni dalla costruzione o dall'intervento;

- cessioni per le quali il cedente opta per l'imponibilità Iva; se l'acquirente è soggetto passivo Iva dev'essere applicato il *reverse charge*.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta va determinato innanzitutto il momento di ultimazione del fabbricato. Il momento "ufficiale" è dato dall'attestazione di ultimazione rilasciata direttamente dal direttore dei lavori, ovvero dal momento in cui il fabbricato è concesso in uso a terzi.

Così come indicato dall'art.6 del DPR 633/72 l'**operazione viene considerata effettuata ai fini Iva:**

- **alla stipula del rogito**, per le cessioni di beni immobili;
- **all'effettuazione del pagamento del corrispettivo**, per le prestazioni di servizi, nel quale rientra l'appalto per la costruzione dell'immobile.

È in questo momento che scatta l'obbligo di emissione della fattura da parte del soggetto cedente.

Se l'impresa riceve **un acconto**, è d'obbligo l'emissione della fattura per l'importo incassato, applicando l'aliquota Iva vigente al momento.

<b>Immobili abitativi</b>		
Impresa costruttrice/ristrutturatrice entro i 5 anni dalla fine dei lavori	Persona fisica o soggetto passivo Iva	Imponibile
Impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre i 5 anni dalla fine dei lavori	Persona fisica	Esente o imponibile per opzione
Impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre i 5 anni dalla fine dei lavori	Soggetto passivo Iva	Esente o imponibile per opzione, con <i>reverse charge</i>
Altra impresa	Persona fisica o soggetto passivo Iva	Esente
<b>Immobili strumentali</b>		
Impresa costruttrice/ristrutturatrice entro i 5 anni dalla fine dei lavori	Persona fisica o soggetto passivo Iva	Imponibile
Impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre i 5 anni dalla fine dei lavori o altra impresa	Persona fisica	Esente o imponibile per opzione
Impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre i 5 anni dalla fine dei lavori o altra impresa	Soggetto passivo Iva	Esente o imponibile per opzione, con <i>reverse charge</i>

Rita Martin - Centro Studi CGN