

Tabella 1

Pg Clausole IV -2010 – 11 -12

REGIME CESSIONE DI FABBRICATI VENDUTI DA SOGGETTI IVA
D.L. 22 giugno 2012 n.83

	1	2	3	4	5
	CEDEnte IMPRESA COSTRUTT. entro cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione anche se effettuati da imprese appaltatrici ma anche oltre cinque anni se l'impresa opti in atto per la imposizione IVA	CEDEnte IMPRESA COSTRUTT oltre cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione anche se effettuati da imprese appaltatrici Se il cedente non opti in atto per la imposizione IVA	CEDEnte ALTRA IMPRESA Fabbricati non strumentali per natura (Non è prevista opzione)	CEDEnte ALTRA IMPRESA Fabbricati strumentali (L'opzione è sempre possibile) Se il cedente opti in atto per imposizione IVA	CEDEnte ALTRA IMPRESA Fabbricati strumentali (L'opzione è sempre possibile) Se il cedente non opti in atto per imposizione IVA
A Non strumentali per natura	IVA REGISTRO IPOT CAT in misura fissa	REGISTRO IPOT CAT ordinarie	REGISTRO IPOT CAT ordinarie		
B Strumentali per natura	IVA REG FISSA IPOT. 3% CAT. 1%	REGISTRO REG FISSA IPOT. 3% CAT. 1%		IVA REG FISSA IPOT. 3% CAT. 1%	REGISTRO REG FISSA IPOT. 3% CAT. 1%
C Riscatto da società di leasing				Se opzione Iva REGISTRO IPOTECARIA CATASTALE In misura fissa	Non opzione IVA REGISTRO IPOTECARIA CATASTALE In misura fissa

NOTE ALLA TABELLA 1

PER IMPRESA DI COSTRUZIONE si intende l'impresa che abbia edificato l'immobile o che vi abbia effettuato **lavori di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica (lettere c), d) f) art.3 c.1 del t.u. edilizia d.p.r. 6 giugno 2001 n.380) anche se effettuati da imprese appaltatrici**

PER "FABBRICATO" E PER "IMMOBILE" SI INTENDE FABBRICATO O PORZIONE DI ESSO

Il negozio può aver per oggetto diverse ipotesi: le formule saranno adattate con la indicazione dei valori attribuiti alle singole fattispecie.

FABBRICATI SOGGETTI AD IVA E FABBRICATI SOGGETTI AD IVA MA ESENTI DALL'IMPOSTA

Le operazioni esenti da imposta effettuate da imprese soggette ad imposta sul valore aggiunto, rimangono pur sempre in ambito di tale imposta. Esse saranno attratte nell'ambito della **imposta di registro in misura proporzionale** solo se tale attrazione sia espressamente prevista dal legislatore; diversamente saranno assoggettate ad **imposta di registro in misura fissa**

IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA

fabbricati o porzioni di fabbricato che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (censiti o censibili nelle categorie catastali A\10, B, C, D, E) In relazione a tali immobili **e loro pertinenze** la legge prevede alcune ipotesi ove **l'assoggettamento all'iva è obbligatorio**; ed altre ove è **facoltativo, a discrezione del cedente, che può esercitare opzione in tal senso.**

In tabella vedi lettera B (art.10 comma 1 n.8 ter dpr. 633\1972)

La legge, inoltre, interviene sulle aliquote delle **IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE**, sottoponendo le trascrizioni e le volture catastali dipendenti da cessioni (soggette ad iva) aventi ad oggetto immobili strumentali per natura **siano esse sottoposte ad imposta sul valore aggiunto che esenti da IVA**, alle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento, salva diversa disposizione.

IMMOBILI DIVERSI DA QUELLI STRUMENTALI PER NATURA

- abitativi e loro pertinenze
- strumentali per destinazione e loro pertinenze (quelli che, pur non rientrando nella categoria degli immobili beni strumentali per natura, siano inerenti all'impresa)
- altri non inquadrabili nella categoria dei beni strumentali per natura e loro pertinenze

Le cessioni di tali immobili sono di norma assoggettate ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nei modi ordinari, salve le cessioni di cui al numero 1 della tabella, assoggettate ad iva.

In tabella vedi lettera A (art.10 comma 1 n.8 bis dpr. 633\1972)

Per le imprese di costruzione la **imposizione IVA è obbligatoria se la cessione avviene entro il quinquennio dalla ultimazione dei lavori; per opzione se la cessione avviene oltre il quinquennio.**

Le imprese diverse da quelle di costruzione **non possono optare** per l'imposizione IVA per i fabbricati abitativi

REVERSE CHARGE

(modifica apportata all'art. 17 comma 6 dpr n.633\1972)

In caso di opzione IVA, ove il soggetto cessionario sia soggetto passivo d'imposta, opera il meccanismo di reverse charge, esteso anche ai fabbricati non strumentali per natura **ma** solo per le imprese costruttrici.

Tali clausole sono cifrate in rosso

Le clausole sono classificate con simboli **alfanumerici**: **il numero** identifica i soggetti presi in considerazione dalla novella - **la lettera** la natura dei fabbricati oggetto delle cessioni:

A - fabbricati **non strumentali per natura**

B - **strumentali per natura**

C - **riscatto da società di leasing o risoluzione del contratto di leasing**



Tabella 2

pg

REGIME LOCAZIONE DI FABBRICATI DA SOGGETTI IVA D.L. 22 giugno 2012 n.83		
	IMPRESA COSTRUTTRICE che abbia effettuato costruzione o ristrutturazione¹ anche se effettuate da imprese appaltatrici Non è richiesto il limite dei cinque anni temporale dalla fine lavori	QUALUNQUE LOCATORE SOGGETTO IVA diverso dalle dette imprese costruttrici
Fabbricati abitativi	<u>Solo per opzione</u> all'imposizione effettuata in atto dal locatore Aliquota 10 %	Sempre esenti da IVA Non è ammessa opzione (se non per alloggi sociali)
Fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali²		Solo per opzione all'imposizione effettuata in atto dal locatore Aliquota 10 %
Fabbricati strumentali per natura	Solo per opzione all'imposizione effettuata in atto dal locatore	Solo per opzione all'imposizione effettuata in atto dal locatore

¹ Interventi di restauro, ristrutturazione edilizia ed urbanistica (**art.3 comma 1 dpr. 6 giugno 2001 n.380**)

² Vedi d.m. Ministero infrastrutture 22 aprile 2008



CLAUSOLE

A- Fabbricati abitativi, non strumentali per natura

Cedente impresa costruttrice o impresa diversa da costruttrice

1.A

(art.10 n. 8 bis d.p.r. 633\1972)

Cessione da impresa costruttrice entro i cinque anni dalla ultimazione dei lavori di fabbricato non strumentale per natura

IVA | REG. fissa | IPOT. fissa | CAT.fissa

La parte alienante dichiara che il presente atto è soggetto ad imposta sul valore aggiunto, ricorrendo le condizioni soggettive ed oggettive di cui all'articolo 10 numero 8 bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633; in particolare attesta che la ultimazione dei lavori relativi all'immobile in oggetto, che non riveste la qualifica di strumentale per natura, è avvenuta in data STOP. Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

1.A.2 [non si applica il reverse charge: il cessionario non è soggetto passivo d'imposta]

(art.10 n. 8 bis d.p.r. 633\1972)

Cessione da impresa costruttrice oltre i cinque anni dalla ultimazione dei lavori per la quale la parte alienante effettua l'opzione per l'imposizione IVA di fabbricato non strumentale per natura

IVA | REG. fissa | IPOT. fissa | CAT.fissa

La parte alienante, che riveste i requisiti di cui all'articolo 10 comma 1 n.8 bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633, dichiara espressamente di voler optare, come opta, per l'imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto avente per oggetto immobile non strumentale per natura.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

Poiché la parte acquirente non è soggetto passivo di imposta, la parte alienante emette fattura con indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta.

1.A.2 - Reverse charge

(art.10 n. 8 bis d.p.r. 633\1972)

Cessione da impresa costruttrice oltre i cinque anni dalla ultimazione dei lavori per la quale la parte alienante effettua l'opzione per l'imposizione IVA di fabbricato non strumentale per natura

IVA | REG. fissa | IPOT. fissa | CAT.fissa

La parte alienante, che riveste i requisiti di cui all'articolo 10 comma 1 n.8 bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633, dichiara espressamente di voler optare, come opta, per l'imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto avente per oggetto immobile non strumentale per natura.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

Poiché la parte acquirente è soggetto passivo di imposta, la parte alienante dichiara di aver emesso la relativa fattura, ai sensi dell'articolo 17 del citato d.p.r., senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente espresso riferimento ai commi 5 e 6 del detto articolo; la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo d'imposta e di dover pertanto procedere agli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni, obbligandosi ad integrare la fattura con i suddetti dati.

2.A

(art.10 n. 8 bis d.p.r. 633\1972)

Cessione da impresa costruttrice **oltre i cinque anni** dalla ultimazione dei lavori **senza manifestazione di opzione per l'imposizione IVA di fabbricato non strumentale per natura**

REGISTRO IPOTECARIE E CATASTALI ordinarie

La parte alienante dichiara che non intende optare per l'imposizione al presente atto, avente ad oggetto bene non strumentale per natura dell'imposta sul valore aggiunto di cui all'articolo 10 primo comma n.8 bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633; l'atto, pertanto, sconterà imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria

3.A

(art.10 n. 8 bis d.p.r. 633\1972)

Cessione di fabbricato non strumentale per natura da impresa diversa da imprese costruttrice.

REGISTRO IPOTECARIE E CATASTALI ordinarie

La parte alienante dichiara che il presente atto, avente per oggetto un bene che non rientra nella categoria degli immobili strumentali per natura, è esente dall'imposta sul valore aggiunto e verrà sottoposto ad imposte di registro catastale ed ipotecaria in misura ordinaria.

B- Fabbricati strumentali per natura

Cedente impresa costruttrice

1.B

(art. 10 n. 8 ter d.p.r. 633\1972)

Cessione da impresa costruttrice **entro i cinque anni** dalla ultimazione dei lavori **di fabbricato strumentale per natura**

IVA | REG. fissa | IPOT. 3% | Cat. 1%

La parte alienante dichiara che il presente atto è soggetto ad imposta sul valore aggiunto, ricorrendo le condizioni soggettive ed oggettive di cui all'articolo 10 numero 8 ter del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633; in particolare attesta che la ultimazione dei lavori dell'immobile strumentale per natura in oggetto, è avvenuta in data STOP

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento.

1.B.2 [non si applica reverse charge: il cessionario non è soggetto passivo d'imposta]

(art.10 n. 8 ter d.p.r. 633\1972)

Cessione da impresa costruttrice **oltre i cinque anni** dalla ultimazione dei lavori **per la quale la parte alienante effettua l'opzione per l'imposizione IVA di fabbricato strumentale per natura.**

IVA | REG. fissa | IPOT. 3% | CAT.1%

La parte alienante, che riveste i requisiti di cui all'articolo 10 comma 1 n.8 ter del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633, dichiara espressamente di voler optare, come opta, per l'imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto avente per oggetto immobile strumentale per natura.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento. Poiché la parte acquirente non è soggetto passivo di imposta, la parte alienante emette fattura con indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta.

1.B.2 - Reverse charge.

(art.10 n. 8 ter d.p.r. 633\1972)

Cessione da impresa costruttrice oltre i cinque anni dalla ultimazione dei lavori per la quale la parte alienante effettua l'opzione per l'imposizione IVA di fabbricato strumentale per natura

IVA | REG. fissa | IPOT. 3% | CAT.1%

La parte alienante, che riveste i requisiti di cui all'articolo 10 comma 1 n.8 ter del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633, dichiara espressamente di voler optare, come opta, per l'imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto avente per oggetto immobile strumentale per natura.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento. Poiché la parte acquirente è soggetto passivo di imposta, la parte alienante dichiara di aver emesso la relativa fattura, ai sensi dell'articolo 17 del citato d.P.R., senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente espresso riferimento ai commi 5 e 6 del detto articolo; la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo d'imposta e di dover pertanto procedere agli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni, obbligandosi ad integrare la fattura con i suddetti dati.

1.B.3

(art. 10 n. 8 ter d.p.r. 633\1972)

Cessione di fabbricato strumentale per natura da impresa costruttrice oltre cinque anni dalla fine dei lavori, in assenza dell'opzione di cui all'articolo 10 del d.p.r.633\1972 numero 8 ter

NO IVA | REG. fissa | IPOT. 3% | Cat. 1%

La parte alienante dichiara che non intende esercitare la opzione di cui al numero 8 ter dell'articolo 10 del decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633, per cui il presente atto, avente ad oggetto un immobile strumentale per natura, è esente dall'imposta sul valore aggiunto e sconterà l'imposta di registro in misura fissa e le imposte ipotecaria e catastale nelle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento.

B- Fabbricati strumentali per natura

Cedente impresa diversa da impresa costruttrice

4.B [non si applica il reverse charge: il cessionario non è soggetto passivo d'imposta]

(art.10 n. 8 ter d.p.r. 633\1972)

Cessione di fabbricato strumentale per natura da impresa diversa da costruttrice per la quale la parte alienante effettua l'opzione per l'imposizione IVA

IVA | REG. fissa | IPOT. 3% | Cat. 1%

La parte alienante dichiara espressamente di voler optare, come opta, per l'imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto avente per oggetto immobile strumentale per natura, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 n.8 ter del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633.

l'imposta di registro in misura fissa e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento.

Poiché la parte acquirente non è soggetto passivo di imposta, la parte alienante emette fattura con indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta.

4.B – Reverse charge

(art.10 n. 8 ter d.p.r. 633\1972)

Cessione di fabbricato strumentale per natura da impresa diversa da costruttrice per la quale la parte alienante effettua l'opzione per l'imposizione IVA

IVA | REG. fissa | IPOT. 3% | Cat. 1%

La parte alienante dichiara espressamente di voler optare, come opta, per l'imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto avente per oggetto immobile strumentale per natura, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 n.8 ter del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633.

l'imposta di registro in misura fissa e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento.

Poiché la parte acquirente è soggetto passivo di imposta, la parte alienante dichiara di aver emesso la relativa fattura, ai sensi dell'articolo 17 del citato d.P.R., senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente espresso riferimento ai commi 5 e 6 del detto articolo; la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo d'imposta e di dover pertanto procedere agli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni, obbligandosi ad integrare la fattura con i suddetti dati.

5.B

(art.10 n. 8 ter d.p.r. 633\1972)

Cessione di fabbricato strumentale per natura da impresa diversa da costruttrice per la quale la parte alienante non effettua l'opzione per l'imposizione IVA

REG. fissa | IPOT. 3% | Cat. 1%

La parte alienante dichiara che non intende esercitare la opzione di cui al numero 8 ter dell'articolo 10 del decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633, per cui il presente atto, avente ad oggetto un immobile strumentale per natura, è esente dall'imposta sul valore aggiunto e sosterà l'imposta di registro in misura fissa e le imposte ipotecaria e catastale nelle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento.

C - Riscatto da società di leasing

LEASING IMMOBILIARE (ART.1 COMMII 15 E 16 L. 13.12.2010 in vigore dall'1.1.2011)

TABELLA 1 - LETTERA C

Per l'acquisto in capo alla società di leasing dell'immobile, l'utilizzatore è solidalmente responsabile con la società per il pagamento delle imposte ipotecaria e catastale

Se la società di leasing acquista da un soggetto passivo IVA un fabbricato strumentale per natura le **imposte ipotecarie e catastali sono dovute nelle aliquote del 3 e dell'1 per cento; pertanto, si applica la disciplina normale, essendo abrogata la riduzione a metà.**

Il contratto di leasing deve essere redatto per iscritto a pena di nullità ed una copia di esso deve essere consegnata al cliente (Titolo VI del decreto legislativo 1 settembre 1983 n.385); il cliente dichiara in atto di averla ricevuta, ai sensi del citato decreto legislativo.

Per l'acquisto in capo alla società di leasing di beni immobili strumentali, anche se assoggettati ad iva

In caso di

esercizio dell'opzione per il riscatto

ovvero in caso di risoluzione del contratto per inadempienza dell'utilizzatore

le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (di conseguenza cessa di applicarsi la detrazione dall'ammontare delle imposte ipotecaria e catastale dell'imposta di registro pagata in dipendenza del contratto di leasing)

Cade l'obbligo di registrazione del contratto di leasing in termine fisso: la registrazione è dovuta solo in caso d'uso se il contratto è redatto per scrittura privata non autenticata

4.C – Reverse charge

Riscatto dalla società di leasing da parte dell'utilizzatore di fabbricato strumentale per natura oggetto di contratto di leasing ovvero risoluzione di contratto di leasing
La società di leasing effettua l'opzione per l'imposizione IVA nei confronti di un soggetto passivo di imposta

[IVA](#) | [REG. fissa](#) | [IPOT. fissa](#) | [CAT.fissa](#)

La parte alienante dichiara espressamente di voler optare, come opta, per l'imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto avente per oggetto immobile strumentale per natura, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 n.8 ter del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633.

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (legge 13 dicembre 2010 n.220)

Poiché la parte acquirente è soggetto passivo di imposta, la parte alienante dichiara di aver emesso la relativa fattura, ai sensi dell'articolo 17 del citato d.P.R., senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente espresso riferimento ai commi 5 e 6 del detto articolo; la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo d'imposta e di dover pertanto procedere agli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni, obbligandosi ad integrare la fattura con i suddetti dati.

4.C.1 [non si applica il reverse charge: il cessionario non è soggetto passivo d'imposta]

Riscatto dalla società di leasing da parte dell'utilizzatore di fabbricato strumentale per natura oggetto di contratto di leasing ovvero risoluzione di contratto di leasing
La società di leasing effettua l'opzione per l'imposizione IVA nei confronti di un soggetto non passivo di imposta

[IVA](#) | [REG. fissa](#) | [IPOT. fissa](#) | [CAT.fissa](#)

La parte alienante dichiara espressamente di voler optare, come opta, per l'imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto avente per oggetto immobile strumentale per natura, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 n.8 ter del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633.

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (legge 13 dicembre 2010 n.220)

Poiché la parte acquirente non è soggetto passivo di imposta, la parte alienante emette fattura con indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta.

Poiché la parte acquirente non è soggetto passivo di imposta, la parte alienante emette fattura con indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta.

5.C

(art.10 n. 8 ter d.p.r. 633\1972)

Riscatto dalla società di leasing da parte dell'utilizzatore di fabbricato strumentale per natura oggetto di contratto di leasing ovvero risoluzione di contratto di leasing
La società di leasing non effettua l'opzione per l'imposizione IVA

[REGISTRO IPOTECARIA CATASTALE IN MISURA FISSA](#)

La parte alienante dichiara che non intende esercitare la opzione di cui al numero 8 ter dell'articolo 10 del decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633, per cui il presente atto, avente ad oggetto un immobile strumentale per natura, è esente dall'imposta sul valore aggiunto e sosterà l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

Notaio Paolo Giunchi