COMPRAVENDITE IMMOBILIARI: GUIDA SU IVA E IMPOSTE DI REGISTRO

Premessa

Le compravendite immobiliari sono assoggettate a **imposta di registro**, **ipotecaria e catastale** (in misura fissa o proporzionale) o a **IVA cessione immobili**, in relazione alla natura dell'immobile oggetto della vendita (uso abitativo o strumentale). La distinzione tra le due tipologie di fabbricati avviene esclusivamente sulla base della classificazione catastale e a tal fine si ricorda che si definiscono:

- **fabbricati abitativi**: tutti i fabbricati classificati o classificabili nella categoria A, ad esclusione di quelli rientranti nella categoria A/10 (uffici e studi privati);
- **fabbricati strumentali**: tutti i fabbricati che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Si tratta degli immobili catastalmente classificati nei gruppi: B (es. uffici pubblici e biblioteche), C (es. magazzini e negozi), D (es. opifici, impianti industriali e alberghi) ed E (es. stazioni per servizio di trasporto ed edifici a destinazione particolare) e nella categoria A/10, qualora la destinazione ad ufficio o studio privato risulti dal relativo provvedimento autorizzativo.

Compravendite immobiliari soggette a IVA ed esenti

In primo luogo, si ricorda che costituiscono **cessioni di beni**, ai fini dell'applicazione dell'Iva, "gli atti a titolo oneroso che comportano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere". Per quanto riguarda, poi, il momento impositivo, si rammenta che le cessioni di immobili si considerano effettuate alla data di stipula del contratto di compravendita. Ai fini Iva, in base all'articolo 10, comma 1, del D.P.R. 633/1972, le cessioni di fabbricati abitativi e strumentali sono esenti Iva tranne in alcuni casi.

Le **compravendite esenti da IVA** sono quelle in cui (a prescindere dalla qualifica che riveste la parte acquirente) la parte venditrice è:

- un privato;
- un'impresa che:
- non ha costruito (né ristrutturato) l'immobile;
- ha costruito (o ristrutturato) l'immobile da oltre 5 anni e in atto non esercita l'opzione IVA.

Le **compravendite immobiliari soggette a IVA** sono quelle in cui la parte venditrice è un soggetto passivo IVA che:

- ha costruito (anche tramite imprese appaltatrici) l'immobile da meno di 5 anni;
- ha ristrutturato (anche tramite imprese appaltatrici) l'immobile da meno di 5 anni;
- ha costruito o ristrutturato (anche tramite imprese appaltatrici) l'immobile da più di 5 anni e in atto esercita l'opzione IVA;
- esercita in atto l'opzione IVA.

Allo scopo di **determinare la base imponibile sulla quale calcolare l'IVA o l'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura proporzionale**, è necessario effettuare le seguenti distinzioni:

- **compravendita soggetta a imposta di registro nella quale l'acquirente è un privato**: la base imponibile è il valore catastale del bene acquistato. Per calcolarlo bisogna moltiplicare la rendita catastale rivalutata dell'immobile per il coefficiente relativo che varia a seconda della categoria catastale del fabbricato;
- **compravendita soggetta a imposta di registro nella quale l'acquirente è un soggetto passivo IVA**: la base imponibile è il prezzo dichiarato in atto;
- **compravendita soggetta a IVA**: la base imponibile è il prezzo dichiarato in atto.

Cessione di fabbricato ad uso abitativo

In applicazione del principio di alternatività IVA/imposta di registro, per le cessioni di immobili ad uso abitativo, l'imposta di registro, nonché le imposte ipotecaria e catastale, si applicano:

a) **in caso di cessioni soggette ad IVA**: in misura fissa pari ad € 200,00 cadauna;

b) **in caso di cessioni esenti da IVA**:

- in misura proporzionale del 9% con un minimo di € 1.000,00 (imposta di registro), fissa pari ad € 50,00 (imposte ipotecaria e catastale);
- in misura proporzionale del 2% con un minimo di € 1.000,00 (imposta di registro), fissa pari ad € 50,00 (imposte ipotecaria e catastale), nel caso si possa usufruire delle **agevolazioni prima casa.**

Per quanto riguarda l'IVA, si evidenzia che le **cessioni di immobili abitativi effettuate da imprese costruttrici** sono **assoggettate a IVA con applicazione dell'aliquota del 10%**, salva l'applicazione dell'aliquota del **4%** qualora il **cessionario sia in possesso dei requisiti "prima casa"**. La cessione avente a oggetto immobili abitativi aventi le caratteristiche di **abitazione di lusso** è, invece, **soggetta ad IVA** con applicazione dell'**aliquota ordinaria del 22%**. A seguito dei diversi interventi normativi che si sono susseguiti nel tempo, le **cessioni di fabbricati abitativi** poste in essere dalle **imprese possono** essere **assoggettate ad Iva** con il **regime dell'inversione contabile**. Si **assoggettano al meccanismo del "reverse charge" tutte le cessioni di fabbricati abitativi che risultano imponibili ai fini Iva** per effetto dell'esercizio dell'apposita **opzione** nell'atto di compravendita. **Non possono essere mai soggette al regime di inversione** contabile le cessioni di immobili abitativi poste in essere dalle **imprese che li hanno costruiti o ristrutturati** entro **cinque anni dall'ultimazione dei lavori**. In tali ipotesi, infatti, le cessioni sono **imponibili Iva nei modi ordinari per obbligo**. È utile precisare che, **l'inversione contabile si applica** (per obbligo) **alle sole cessioni imponibili Iva a seguito di opzione e non a quelle per le quali il cedente è tenuto all'assoggettamento al tributo nei modi ordinari**.

Cessione di fabbricati ad uso strumentale

I fabbricati strumentali possono essere acquistati da un **privato** o da **un soggetto passivo iva** che può essere un'impresa **costruttrice o non costruttrice**. Il regime fiscale applicabile alla tassazione varia a seconda del regime fiscale del venditore.

Se l'acquisto avviene da un privato si applica il **regime di tassazione dell'imposta di registro**. Se l'acquisto avviene **da un soggetto passivo iva** si applica il regime di tassazione

dell’iva salvo l’operazione rientri in una delle ipotesi di esenzione previste dall’articolo 10 del D.P.R. 633/1972. In tal caso si applica l’imposta di registro. La compravendita di fabbricati strumentali sconta l’imposta di registro sia che la cessione non sia soggetta ad iva sia quando l’operazione è soggetta ad iva.

L’operazione non è soggetta ad iva quando:

- si acquista da un privato (fuori campo iva);
- si acquista da un’impresa che cede il fabbricato dopo 5 anni dall’ultimazione della costruzione o degli interventi di ristrutturazione (esente iva).

Nel primo caso, ovvero in caso di **acquisto da un privato**, si applica il **regime pieno dell’imposta di registro**, in quanto l’operazione è fuori campo iva e in ragione del principio di alternatività iva/registro. Nel secondo caso **l’imposta di registro si paga in misura fissa**. Quando invece l’operazione è soggetta ad iva si applica sempre l’imposta di registro in misura fissa.

Il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella compravendita di fabbricati strumentali si effettua assumendo come base imponibile il prezzo di vendita dell’immobile stabilito in atto.

L’operazione di acquisto o di cessione di un fabbricato strumentale è per natura, ai sensi dell’articolo 10, comma 1, n. 8-ter esente iva.

La norma, tuttavia, cita **due eccezioni** dall’esenzione iva:

- quando la cessione del fabbricato strumentale o di una porzione di esso è effettuata da un’impresa costruttrice o di ripristino entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dall’intervento;

- quando la cessione del fabbricato strumentale o porzione di esso è effettuata da un'impresa che nell'atto di compravendita esprime manifestamente l'opzione per l'imposizione iva.

L'esercizio dell'opzione per l'imposizione iva comporta il pagamento dell'imposta da parte del cessionario mediante il meccanismo dell'inversione contabile anche detto **"reverse charge"**. In tutti i casi di **imponibilità ad IVA**, in via obbligatoria o su opzione, si applica, in via generale, l'**aliquota ordinaria del 22%**. Diversamente, l'Iva è applicabile con l'**aliquota ridotta del 10%** solo nelle seguenti fattispecie:

- Cessioni di porzioni di fabbricati a prevalente **destinazione abitativa** (es. uffici e negozi) effettuate dall'impresa costruttrice. Si tratta dei c.d. "***fabbricati Tupini***" (almeno il 51 per cento della superficie totale dei piani sopra terra destinato ad abitazioni e non più del 25 per cento della stessa superficie destinato a negozi);
- Cessioni di fabbricati, o loro porzioni, effettuate dalle imprese che hanno eseguito sugli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia o urbanistica. Per tali cessioni si applicano, oltre all'Iva (al 22% o al 10%) anche l'**imposta di Registro** in misura fissa pari a **200 euro**, l'imposta Ipotecaria pari al 3%, e l'imposta Catastale pari all'1%.

In tutte le fattispecie in cui la cessione dell'immobile strumentale è effettuata da impresa diversa da quella costruttrice o ristrutturatrice (nei 5 anni successivi alla conclusione dei lavori), la **cessione di fabbricati strumentali è esente IVA**. In particolare, le **fattispecie di esenzione IVA** possono essere:

- Cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;
- Cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità.

In tali fattispecie, il trasferimento dell'immobile strumentale è esente da IVA è soggetto:

- All'**imposta di Registro** in misura fissa di **€. 200**;
- All'imposta **Ipotecaria** del **3%**;
- Anche all'imposta **Catastale** dell'**1%**.

Se la cessione di fabbricati strumentali viene effettuata da un soggetto privato (non titolare di **partita IVA**), sconta:

- **Imposta di registro** nella misura del **9%** ed
- Imposte **ipotecarie** e **catastali** in misura fissa, per **€. 50,00** ciascuna.

Trattandosi di cessione da parte di privato ci troviamo fuori dal campo di applicazione dell'IVA.

Tabella riepilogativa

Compravendita immobiliare fabbricati abitativi					
Cedente	**Termini**	**Iva**	**Registro**	**Ipotecaria**	**Catastale**

Impresa costruttrice o di ripristino	Cessione entro 5 anni dal termine dei lavori	Imponibile per obbligo: – Iva 4% “Prima Casa” – Iva 10% altri casi – Iva 22% per immobili di lusso	200 euro	200 euro	200 euro
	Cessione entro 5 anni dal termine dei lavori	Esente (in assenza di opzione)	2% prima casa 9% altri casi	50 euro	50 euro
		Imponibile per opzione (in reverse charge se il cessionario è un soggetto passivo di imposta): – Iva 4% “Prima Casa” – Iva 10% altri casi – Iva 22% per immobili di lusso	200 euro	200 euro	200 euro

Impresa che non ha costruito l’immobile Impresa che non ha ristrutturato l’immobile Privato		Imponibile per opzione (in reverse charge se il cessionario è un soggetto passivo di imposta): – Iva 4% “Prima Casa” – Iva 10% altri casi – Iva 22% per immobili di lusso	200 euro	200 euro	200 euro
		Esente (in assenza di opzione) Esente se venditore privato	2% prima casa 9% altri casi	50 euro	50 euro

Compravendita immobiliare fabbricati strumentali					
Cedente	**Termini**	**Iva**	**Registro**	**Ipotecaria**	**Catastale**

Impresa costruttrice o di ripristino	Cessione entro 5 anni dal termine dei lavori	Imponibile per obbligo di legge con aliquota del 22% o del 10%	200 euro	3%	1%
	Cessione oltre 5 anni dal termine dei lavori	Esente (in assenza di opzione)	200 euro	3%	1%
		Imponibile per opzione con aliquota del 22% o del 10% (in reverse charge se il cessionario è un soggetto passivo di imposta)	200 euro	3%	1%

Impresa non costruttrice o di ripristino		Imponibile per opzione con aliquota del 22% o del 10% (in reverse charge se il cessionario è un soggetto passivo di imposta)	200 euro	3%	1%
		Esente (in assenza di opzione)	200 euro	3%	1%
Privato		Fuori campo Iva	9%	50 euro	50 euro

Per ogni ulteriore analisi o di assistenza sulla tassazione indiretta degli immobili il nostro team di CA Consulting è a disposizione per eventuali approfondimenti.

Francesco Cospito (Partner CA Group)