

Trattamento ai fini delle imposte indirette delle principali operazioni nell'ambito dell'edilizia

A cura di **Mirco GAZZERA**

DPR 633/72, DPR 131/86 e DLgs. 347/90

Le seguenti tabelle riassumono il trattamento ai fini delle imposte indirette (IVA, registro e ipocatastali) applicabile alle seguenti operazioni:

- cessione di fabbricati;
- locazione di fabbricati;
- appalto per manutenzioni e interventi di recupero sui fabbricati;
- costruzione di immobili;
- fornitura di materiale nel settore dell'edilizia.

CESSIONE DI FABBRICATI

Tipologia di fabbricato	Tipologia di operazione	Regime IVA	Aliquota IVA	Fatturazione	Imposta di registro	Imposta di registro
Abitativo Categorie A/1, A/8, A/9	Cessione da parte del costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibilità per obbligo	22%	IVA esposta	200,00 euro	200,00 euro + 200,00 euro
	Cessione da parte del costruttore/ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Esenzione in assenza di opzione		Operazione esente	9%	50,00 euro + 50,00 euro
		Imponibilità su opzione	22%	Reverse charge (se cessionario soggetto passivo IVA)	200,00 euro	200,00 euro + 200,00 euro

Tipologia di fabbricato	Tipologia di operazione	Regime IVA	Aliquota IVA	Fatturazione	Imposta di registro	Imposta di registro	
<i>segue</i>	Cessione da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	Esenzione		Operazione esente	9%	50,00 euro + 50,00 euro	
	Cessione da parte di soggetto non IVA	Fuori campo			9%	50,00 euro + 50,00 euro	
Abitativo Categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11	Cessione da parte del costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibilità per obbligo	4% se "prima casa"	IVA esposta	200,00 euro	200,00 euro + 200,00 euro	
			10% non "prima casa"				
	Cessione da parte del costruttore/ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibilità su opzione	4% se "prima casa"	Reverse charge (se cessionario soggetto passivo IVA)	200,00 euro	200,00 euro + 200,00 euro	
			10% non "prima casa"				
	Esenzione in assenza di opzione				Operazione esente	2% se "prima casa"	50,00 euro + 50,00 euro
						9% non "prima casa"	
Cessione da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	Esenzione			Operazione esente	2% se "prima casa"	50,00 euro + 50,00 euro	
					9% non "prima casa"		

Tipologia di fabbricato	Tipologia di operazione	Regime IVA	Aliquota IVA	Fatturazione	Imposta di registro	Imposta di registro					
<i>segue</i>	Cessione da parte di soggetto non IVA	Fuori campo			2% se "prima casa"	50,00 euro + 50,00 euro					
					9% non "prima casa"						
Fabbricato destinato ad alloggi sociali	Cessione da parte di qualsiasi soggetto passivo IVA	Imponibilità su opzione	4% se "prima casa"	Reverse charge (se cessionario soggetto passivo IVA)	200,00 euro	200,00 euro + 200,00 euro					
			10% non "prima casa"								
		Esenzione in assenza di opzione		Operazione esente	2% se "prima casa"	50,00 euro + 50,00 euro					
					9% non "prima casa"						
Strumentale e Categoria A/10 e gruppi B, C, D, E, F	Cessione da parte del costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibilità per obbligo	Costruzione 22%	IVA esposta	200,00 euro	3% + 1% (salvo agevolazioni)					
			10% se "Tupini"								
			Ristrutturazione 10%								
	Cessione da parte del costruttore/ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Esenzione in assenza di opzione	Operazione esente		200,00 euro	3% + 1% (salvo agevolazioni)					
							Imponibilità su opzione	Costruzione 22%	Reverse charge (se cessionario soggetto passivo IVA)	200,00 euro	3% + 1% (salvo agevolazioni)
								10% se "Tupini"			
			Ristrutturazione 10%								

Tipologia di fabbricato	Tipologia di operazione	Regime IVA	Aliquota IVA	Fatturazione	Imposta di registro	Imposta di registro
segue	Cessione da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	Esenzione in assenza di opzione		Operazione esente	200,00 euro	3% + 1% (salvo agevolazioni)
		Imponibilità su opzione	22%	Reverse charge (se cessionario soggetto passivo IVA)	200,00 euro	3% + 1% (salvo agevolazioni)
	Cessione da parte di soggetto non IVA	Fuori campo			9%	50,00 euro + 50,00 euro

LOCAZIONE DI FABBRICATI

Tipologia di fabbricato	Tipologia di operazione	Regime IVA	Aliquota IVA	Fatturazione	Imposta di registro
Abitativo Categorie A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9, A/11	Locazione da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	Esenzione		Operazione esente	2%
	Locazione da parte del costruttore/ristrutturatore	Esenzione in assenza di opzione		Operazione esente	2%
		Imponibilità su opzione	10%	IVA esposta	67,00 euro
	Locazione da parte di soggetto non IVA	Fuori campo			2% (salvo opzione per cedolare secca)
Strumentale Categoria A/10 e gruppi B, C, D, E, F	Locazione da parte di qualsiasi soggetto passivo IVA	Esenzione in assenza di opzione		Operazione esente	2%
		Imponibilità su opzione	10%	IVA esposta	67,00 euro

Tipologia di fabbricato	Tipologia di operazione	Regime IVA	Aliquota IVA	Fatturazione	Imposta di registro
<i>segue</i>	Locazione da parte di soggetto non IVA	Fuori campo			2% (salvo opzione per cedolare secca)
Alloggi sociali	Locazione da parte di qualsiasi soggetto passivo IVA	Esenzione in assenza di opzione		Operazione esente	2%
		Imponibilità su opzione	10%	IVA esposta	67,00 euro

APPALTO PER MANUTENZIONI E INTERVENTI DI RECUPERO SU FABBRICATI

Tipologia di fabbricato	Tipologia di operazione	Aliquota IVA	Fatturazione
Fabbricati a prevalente destinazione abitativa	Manutenzione ordinaria	10%	<i>Reverse charge</i> (se committente soggetto passivo IVA)
	Manutenzione straordinaria	10%	<i>Reverse charge</i> (se committente soggetto passivo IVA)
	Ristrutturazione edilizia	10%	IVA esposta (si presume un unico appalto)
	Restauro e risanamento conservativo	10%	IVA esposta (si presume un unico appalto)
Fabbricati strumentali	Manutenzione ordinaria	22%	<i>Reverse charge</i> (se committente soggetto passivo IVA)
	Manutenzione straordinaria	22%	<i>Reverse charge</i> (se committente soggetto passivo IVA)
	Ristrutturazione edilizia	10%	IVA esposta (si presume un unico appalto)
	Restauro e risanamento conservativo	10%	IVA esposta (si presume un unico appalto)

Tipologia di fabbricato	Tipologia di operazione	Aliquota IVA	Fatturazione
Edifici di edilizia residenziale pubblica	Manutenzione ordinaria	22%	Reverse charge (se committente soggetto passivo IVA)
	Manutenzione straordinaria	10%	Reverse charge (se committente soggetto passivo IVA)
	Ristrutturazione edilizia	10%	IVA esposta (si presume un unico appalto)
	Restauro e risanamento conservativo	10%	IVA esposta (si presume un unico appalto)
Tutti i fabbricati	Ristrutturazione urbanistica	10%	IVA esposta (si presume un unico appalto)

COSTRUZIONE DI IMMOBILI

Tipologia di immobile	Committenti	Aliquota IVA
Fabbricati abitativi Categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11	Persone fisiche in possesso dei requisiti "prima casa"	4%
Costruzioni rurali	Qualsiasi	
Fabbricati "Tupini" e assimilati	Soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita	
Fabbricati abitativi Categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11	Soggetti privi dei requisiti "prima casa"	10%
Fabbricati "Tupini" e assimilati	Soggetti privi dei requisiti "prima casa" e che non svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita	
Opere di urbanizzazione	Qualsiasi	
Fabbricati abitativi Categorie A/1, A/8, A/9	Qualsiasi	22%
Fabbricati strumentali Categoria A/10 e gruppi B, C, D, E, F	Qualsiasi	

Tipologia di immobile	Committenti	Aliquota IVA
Altri fabbricati	Qualsiasi	
Costruzioni rurali prive delle condizioni di "ruralità"	Qualsiasi	

FORNITURA DI MATERIALE NEL SETTORE DELL'EDILIZIA

Tipologia di operazione	Tipologia di immobile	Cessione di beni finiti	Cessione di materie prime e semilavorate
Costruzione di fabbricati	"Tupini"	4%	22%
	Costruzioni rurali	4%	22%
	Edizioni assimilati ai "Tupini"	10%	22%
	Opere di urbanizzazione	10%	22%
	Altri fabbricati	22%	22%
Manutenzioni ordinarie	Fabbricati abitativi	10% (salvo beni significativi)	10%
	Altri fabbricati	22%	22%
Manutenzioni straordinarie	Fabbricati abitativi	10% (salvo beni significativi)	10%
	Edilizia residenziale pubblica	10%	22%
	Altri fabbricati	22%	22%
Restauro e risanamento conservativo	Tutti i fabbricati e le opere di urbanizzazione	10%	22%
Ristrutturazione edilizia		10%	22%
Ristrutturazione urbanistica		10%	22%