

IMMOBILI E FISCO

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- ✓ *Art. 10, n. 8*  *LOCAZIONI*
- ✓ *Art. 10, n. 8-bis*  *CESSIONI FABBRICATI ABITATIVI*
- ✓ *Art. 19, comma 5*  *PRO RATA*
- ✓ *Art. 19-bis 1, lett. i*  *DETRAZIONE IVA A CREDITO*
- ✓ *Art. 36*  *SEPARAZIONE ATTIVITÀ*
- ✓ *Art. 19-bis 2*  *RETTIFICA DETRAZIONE*

IMPRESE IMMOBILIARI

- ✓ *COSTRUTTRICE*
- ✓ *DI RISTRUTTURAZIONE*
- ✓ *DI RIVENDITA*
- ✓ *DI GESTIONE IMMOBILIARE*

TIPOLOGIE DI IMMOBILI

- STRUMENTALI (cat. *B, C, D, E ed A10*)
- USO ABITATIVO (cat. *A, escluso A10*)
 - MERCE (*destinato alla rivendita*)
- PATRIMONIO (*destinato alla locazione*)

FABBRICATO TUPINI (art. 13, Legge n. 408/49)

condizioni:

1. **50% + 1** della superficie “fuori terra” **ABITAZIONI**
2. **max 25%** della superficie “fuori terra” **NEGOZI**

LOCAZIONI IMMOBILIARI

**LA LOCAZIONE (NON FINANZIARIA) DI
FABBRICATI È IN VIA DI PRINCIPIO ESENTE**

Art. 10, n. 8), D.P.R. n. 633/72

ECCEZIONI:

- ✓ **LOCAZIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI**
- ✓ **LOCAZIONE DI FABBRICATI CIVILE ABITAZIONE
DA PARTE DELL'IMPRESA CHE LI HA COSTRUITI
PER LA RIVENDITA**

LOCAZIONI IMMOBILIARI

Tipo di impresa	Terreni ed aziende agricole	Fabbricati e pertinenze			
		Unità abitative cat. da A/1 a A/9 e A/11		Unità non abitative cat. A/10 B-C-D-E	
		Regime	Detrazione	Regime	Detrazione
Impresa di costruzione		IVA 10%	Ammessa	IVA 20%	Ammessa
Impresa di ripristino che ha effettuato il restauro o la ristrutturazione edilizia (anche non occasionale)		Esenti	Non ammessa con riserva (o ammessa con pro rata) (1) (2)	IVA 20%	Ammessa
Impresa di compravendita immobiliare	Esenti	Esenti	Non ammessa con riserva (o ammessa con pro rata) (1) (2)	IVA 20%	Ammessa
Impresa di gestione immobiliare	Esenti	Esenti	Ammessa con pro rata artt. 19, c.5 e 19-bis (2)	IVA 20%	Ammessa
Altre imprese non di costruzione o di ripristino (banche, assicurazioni, enti, etc..)	Esenti	Esenti	Ammessa con pro rata artt. 19, c.5 e 19-bis (2)	IVA 20%	Ammessa

CESSIONI IMMOBILI USO ABITATIVO

**LA CESSIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO È
ESENTE**

Art. 10, n. 8), D.P.R. n. 633/72

ECCEZIONI:

CESSIONI POSTE IN ESSERE DALLE IMPRESE CHE:

- ✓ li hanno costruiti per la vendita
- ✓ vi hanno eseguito (o fatto eseguire) interventi di restauro o di ristrutturazione edilizia
- ✓ hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività la rivendita degli stessi

Cessione e detrazione IVA per le abitazioni non di lusso

TIPO IMPRESA	CESSIONE			Detrazione IVA all'atto dell'acquisto
	Prima casa	Seconda casa	Intero fabbricato con unità abitative e non abitative	
Impresa costruttrice anche occasionale	IVA 4%	IVA 10%	IVA 10% o 20%	Ammessa
Impresa di ripristino che ha effettuato il restauro o la ristrutturazione edilizia (anche occasionale)	IVA 4%	IVA 10%	IVA 10% o 20%	Ammessa
impresa di compravendita immobiliare	IVA 4%	IVA 10%	IVA 20%	Ammessa
Impresa immobiliare di gestione	IVA esente (registro 3%)	IVA esente (registro 7%)	- abitazione IVA esente - negozi uffici IVA 20%	Non ammessa oggettivamente art.19-bis, lett. i), (1) (2)
Altre imprese (banche, assicurazioni, imprese di vario genere etc..)	IVA esente (registro 3%)	IVA esente (registro 7%)	- abitazione IVA esente - negozi uffici IVA 20%	Non ammessa oggettivamente art.19-bis, lett. i), (1) (2)

ABITAZIONI “NON DI LUSO”

IMPRESE CHE COSTRUISCONO PER LA RIVENDITA

ACQUISTI:

di beni escluse materie prime e semilavorati	4%
di materie prime e semilavorati	20%

APPALTI COSTRUZIONE:

se costruiti per la rivendita	4%
se non costruiti per la rivendita	10%

CESSIONI:

a soggetti “prima casa”	4%
ad altri soggetti	10%

INDETRAIBILITÀ OGGETTIVA DELL'IVA (art. 19 bis-1, lett. i, DPR n. 633/72)

- ✓ **relativa all'acquisto di fabbricati o porzioni, a destinazione abitativa**
- ✓ **relativa alla locazione e alla manutenzione, recupero e gestione degli stessi.**

SOGGETTI CHE DETRAGGONO L'IVA A CREDITO:

- 1. imprese costruttrici*
- 2. imprese di compravendita*
- 3. imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale la locazione di fabbricati abitativi e che fanno il pro-rata*

INDETRAIBILITÀ OGGETTIVA DELL'IVA (art. 19 bis-1, lett. i, DPR n. 633/72)

**Per le imprese che effettuano sia operazioni esenti
che imponibili,**

rimedi all'indetraibilità:

- 1. PRO RATA (art. 19, comma 5)**
- 2. SEPARAZIONE ATTIVITÀ (art. 36)**

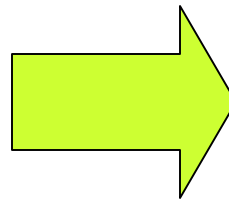
Prospetto applicazione dell'IVA per gli immobili abitativi

	IVA sull'acquisto	IVA sulla locazione	IVA sulla cessione
Imprese costruttrici	detraibile	dovuta	dovuta
Imprese che acquistano per la rivendita	detraibile	esente	dovuta
Imprese che acquistano per la locazione	detraibile	esente	esente
Imprese e professionisti che hanno per oggetto altre attività	Non detraibile	esente	esente

PRO RATA

SE LA LOCAZIONE RAPPRESENTA L'ATTIVITÀ PROPRIA DELL'IMPRESA (esercizio sistematico)

si applica il PRO RATA



% di detrazione

$$\frac{\text{vol.affari} - \text{op.esenti} + \text{op.non soggette}}{\text{vol.affari} - \text{op.esenti atipiche e occasionali} + \text{operazioni non soggette}}$$

IVA INDETRAIBILE: se l'impresa fa solo operazioni esenti

SEPARAZIONE ATTIVITÀ

CONTABILITÀ SEPARATA

- ✓ locazione fabbricati abitativi
- ✓ locazione fabbricati commerciali

(anche se hanno
lo stesso codice
attività)

PASSAGGI INTERNI → *rettifiche detrazioni*

Fatturazione interna secondo le regole ordinarie con riferimento al valore normale.

RETTIFICHE DETRAZIONE

Al momento dell'acquisto era stata detratta l'IVA?

Se Sì → ***RETTIFICHE DETRAZIONE***

1. l'IVA detratta non era mai stata oggetto di PRO RATA:

*l'imposta è dovuta per decimi in base a quanti anni intercorrono dal momento dell'acquisto all'entrata nel regime separazione
Esempio : acq. immobile 2001 - separazione att. 2005 (4/10)*

2. se negli anni dopo l'acquisto era stato fatto il PRO RATA:

la rettifica è operata come al punto 1.

MA RIGUARDA SOLAMENTE

ammontare imposta detratta - imposta oggetto di rettifica

Rettifica del pro rata

- Acquisto bene strumentale nell'anno 2002
- IVA assolta: € 10.000,00
- Detrazione 30%
- IVA detratta: € 3.000,00
- ANNO 2003
- Detrazione 50%
- Rettifica: $\text{€ } 10.000,00 \times 50\% = \text{€ } 5.000 - \text{€ } 3.000 = \text{€ } 2.000,00 : 5 = \text{€ } 400,00$ (recupero detrazione)

- ANNO 2004
- Cessione del bene a € 30.000,00 – IVA 6.000,00
- RETTIFICA
- € 10.000,00 - € 3.000,00 = € 7.000,00 : 5 = € 1.400,00
- € 1.400,00 X 3 = € 4.200,00 (detrazione recuperabile poiché inferiore all'IVA incassata)
- CONTROPROVA
- € 1.400,00 (7.000,00 : 5) indetraibile nel 1° anno
- € 1.000,00 (5.000,00 : 5) indetraibile nel 2° anno
- € 7.600,00 detrazione

ALIQUOTE IVA APPLICABILI NELL'EDILIZIA

ORDINARIA: 20%

RIDOTTA: 10% o 4%

Possono usufruire delle agevolazioni:

- ✓ case di abitazione non di lusso
- ✓ abitazioni prima casa
- ✓ fabbricati assimilati alle abitazioni non di lusso
- ✓ fabbricati "Tupini"
- ✓ opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- ✓ costruzioni rurali

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

ALIQUOTA IVA 4%

Condizioni:

- ✓ l'immobile deve essere situato nel Comune di residenza o in quello in cui svolge l'attività l'acquirente (trasferimento di residenza entro 18 mesi)
- ✓ deve trattarsi di abitazione di non lusso
- ✓ nell'atto di acquisto dell'immobile l'acquirente deve dichiarare di non possedere altro fabbricato idoneo ad abitazione
- ✓ se l'acquirente è cittadino italiano emigrato all'estero, l'immobile acquistato deve essere prima casa in Italia

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

ALIQUOTA IVA 4%

Costituiscono acquisti agevolati:

- ✓ atti traslativi della proprietà
- ✓ atti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento



non è necessario che l'acquirente destini la casa ad abitazione principale



l'agevolazione spetta anche per l'acquisto delle pertinenze a servizio della prima casa

...in prossimità dell'abitazione (NO, se distanti o in altro Comune)

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

ALIQUOTA IVA 4%

**Se in possesso dei requisiti per l'agevolazione,
l'acquirente può usufruire dell'aliquota ridotta
anche sugli acconti corrisposti prima della stipula
del contratto**

**CONDIZIONI: *dichiarazione nell'atto
preliminare***

e nel rogito

notarile

...anche in un atto integrativo

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

ALIQUOTA IVA 4%

L'agevolazione riguarda anche i lavori di ampliamento della prima casa

CONDIZIONI:

- ✓ *il committente sia persona fisica*
- ✓ *vi siano le condizioni prima casa*
- ✓ *i nuovi locali non configurino una nuova unità immobiliare e non la possano diventare*
- ✓ *l'abitazione non diventi di lusso*

CREDITO D'IMPOSTA PER I SUCCESSIVI ACQUISTI

Oggetto dell'acquisizione deve essere:

- ✓ **una casa di abitazione non di lusso**
- ✓ **qualificabile come prima casa**

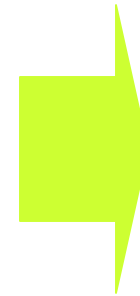
*N.B. presupposto è la precedente alienazione dell'immobile
acquisito con l'agevolazione prima casa.*

La nuova acquisizione deve avvenire entro un anno.

IMMOBILI E REDDITO D'IMPRESA

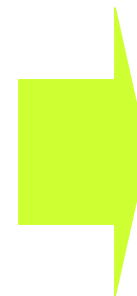
IMMOBILI STRUMENTALI
(per natura, per destinazione)

IMMOBILI MERCE



*Non produttivi di
reddito fondiario*

IMMOBILI USO
ABITAZIONE



*Produttivi di
reddito fondiario*

IMMOBILI E REDDITO D'IMPRESA

IMMOBILI STRUMENTALI

✓ *per destinazione*

✓ *per natura* (cat. B, C, D, E ed A10)

REDDITO —→ *ricavi locazione* (se locato)
quote ammortamento
costi afferenti
plusvalenza/minusvalenza
(in caso di cessione)

IMMOBILI E REDDITO D'IMPRESA

IMMOBILI MERCE

(se l'attività dell'impresa è diretta alla relativa costruzione/rivendita)

REDDITO —→ costi costruzione/acquisto
ricavi cessione/locazione
rimanenze finali/iniziali

IMMOBILI E REDDITO D'IMPRESA

IMMOBILI USO ABITAZIONE (cat. A, escluso A10)

REDDITO → **CRITERI FONDIARI**

- ✓ rendita catastale rivalutata
- ✓ canone locazione ridotto 15%

ricavi/costi afferenti → **neutralizzati in D. R.**
(*variazioni in +/-*)

↓
già considerati nella determinazione della rendita catastale

- deducibilità interessi passivi di finanziamento e non di funzionamento

NOVITÀ

**Decreto Legge
Finanziaria 2006**

MINIMUM TAX IMMOBILIARE

Art. 1, comma 341, Legge n. 311/2004

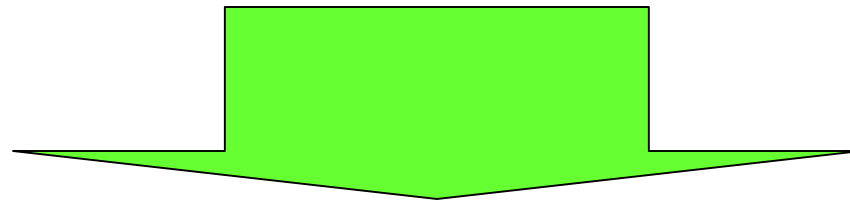
**CANONE DI
LOCAZIONE**

(ad eccezione contratti
“concordati” previsti
dalla Legge n. 431/98)

**NON
INFERIORE**

**10% VALORE
CATASTALE
IMMOBILE**

(rendita rivalutata
x
coefficiente)

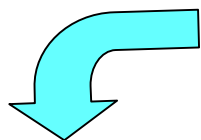


NO ACCERTAMENTO

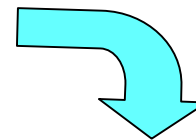
**IMPOSTA COMPLEMENTARE DI
REGISTRO**

MINIMUM TAX IMMOBILIARE
Art. 1, comma 342, Legge n. 311/2004

REDDITO IMMOBILE LOCATO - MOD. UNICO



NON INFERIORE AL MAGGIORE TRA



**CANONE DI
LOCAZIONE**
RIDOTTO DEL 15%

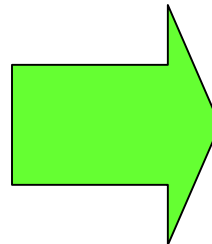
**10% VALORE CATASTALE
IMMOBILE**
(rendita rivalutata x coefficiente)

NO ACCERTAMENTO AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE

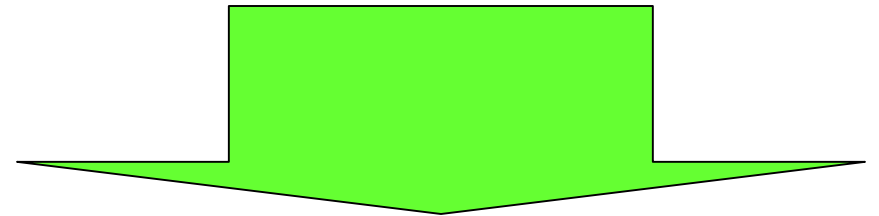
MINIMUM TAX IMMOBILIARE

Art. 1, comma 342, Legge n. 311/2004

**OMESSA
REGISTRAZIONE
CONTRATTO
LOCAZIONE
IMMOBILIARE**



PRESUNZIONE



**CANONE DI LOCAZIONE PRESUNTO
10% VALORE CATASTALE
IMMOBILE**

**ESISTENZA DEL RAPPORTO DI
LOCAZIONE ANCHE PER I 4
PERIODI D'IMPOSTA
PRECEDENTI**

MINIMUM TAX IMMOBILIARE

Art. 1, comma 342, Legge n. 311/2004
Circolare Agenzia delle Entrate 16.3.2005, n.
10/E

COEFFICIENTI per IMPOSTA DI REGISTRO e per IMPOSTE DIRETTE

	applicabili alla rend. catastale rivalutata	applicabili alla rend. catastale NON rivalutata
terreni non edificabili	90	112,5
negozi (C/1) e fabbr. destinaz. speciale (E)	40,8	42,84
uffici (A/10) e opifici (D)	60	63
abitazioni e altri fabbricati	120	126

TUTELE ACQUIRENTI DI IMMOBILI

Legge n. 210/2004 - D.Lgs. n. 122/2005

BENI INTERESSATI

- **immobili da costruire oggetto di compravendita**
- **è stato richiesto il permesso di costruire**
- **la costruzione non è ancora ultimata**

TUTELE ACQUIRENTI DI IMMOBILI

Legge n. 210/2004 - D.Lgs. n. 122/2005

Nuovi obblighi per le imprese costruttrici:



FIDEIUSSIONE A FAVORE DELL'ACQUIRENTE

- 1** deve essere pari al **100% delle somme** e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo complessivamente **riscosso o**, secondo quanto stabilito nel contratto, **ancora da riscuotere prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento**. Dalla fideiussione sono **escluse le somme erogate da parte di un soggetto mutuante** (ad esempio, banca) e i contributi pubblici già assistiti da un'autonoma garanzia
- 2** può essere prestata anche ai sensi dell'art. 1938, C.c., ossia per un'obbligazione condizionale o futura con la previsione, in questo ultimo caso, dell'importo massimo garantito. Come desumibile dalla Relazione illustrativa al Decreto in esame, il riferimento all'art. 1938, C.c. consente "*che il valore della fideiussione possa essere corrispondente ai versamenti effettivamente avvenuti ed attualizzato sulla base del piano di pagamento pattuito, così da inserire quel concetto di progressività che è oggetto dei suggerimenti provenienti dalle ... commissioni parlamentari*"

TUTELE ACQUIRENTI DI IMMOBILI

Legge n. 210/2004 - D.Lgs. n. 122/2005

- 3 deve **garantire**, in caso di crisi del costruttore, **la restituzione delle somme riscosse**, del valore di ogni altro corrispettivo nonché **degli interessi legali maturati** fino al verificarsi di tale situazione
- 4 deve prevedere la **rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale** (costruttore). Di conseguenza le parti non possono stabilire, con un'apposita clausola contrattuale, che il fideiussore (banca, assicurazione, ecc.) sia tenuto a pagare solo dopo che il creditore (acquirente) abbia infruttuosamente escusso il debitore (art. 1944, comma 2, C.c.)
- 5 **cessa di avere efficacia all'atto del trasferimento** della proprietà o del diritto reale di godimento o dell'atto definitivo di assegnazione

TUTELE ACQUIRENTI DI IMMOBILI

Legge n. 210/2004 - D.Lgs. n. 122/2005

Nuovi obblighi per le imprese costruttrici:



ASSICURAZIONE (decennale) PER DANNI ALL'IMMOBILE

- 1** da consegnare all'acquirente al momento del trasferimento della proprietà
- 2** finalizzata alla copertura dei danni materiali e diretti all'immobile (rovina totale o parziale, gravi difetti di costruzione, vizio del suolo)

TUTELE ACQUIRENTI DI IMMOBILI

Legge n. 210/2004 - D.Lgs. n. 122/2005

Nuovi obblighi per le imprese costruttrici:



CONTENUTO MINIMO PRELIMINARE DI VENDITA

- 1** **Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale delle parti**, nonché regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione o da certificato dell'ufficiale di stato civile; **denominazione o ragione sociale, sede e codice fiscale** delle persone giuridiche, delle società di persone e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo (art. 2659, comma 1, n. 1, c.c.)
- 2** **Natura dell'immobile**, Comune in cui si trova, nonché dati di identificazione catastale del terreno su cui insiste (art. 2826, comma 1, c.c.)
- 3** **Descrizione dell'immobile** e delle relative pertinenze di uso esclusivo oggetto di trasferimento

TUTELE ACQUIRENTI DI IMMOBILI

Legge n. 210/2004 - D.Lgs. n. 122/2005

- 4 **Estremi di eventuali atti d'obbligo** e convenzioni urbanistiche stipulati per ottenere il titolo abilitativo a costruire e elencazione dei vincoli previsti
- 5 **Caratteristiche tecniche della costruzione** con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti
- 6 **Tempistica massima di esecuzione dei lavori**, anche eventualmente correlata alle varie fasi di lavorazione
- 7 **Indicazione del prezzo complessivo** da corrispondere in denaro o del valore di ogni altro eventuale corrispettivo; **termini e modalità di pagamento** con specificazione delle eventuali somme a titolo di caparra (si rammenta che il prezzo va pagato tramite **bonifico bancario o versamenti diretti su c/c bancari o postali** indicati dal costruttore e allo stesso intestati o tramite altre forme che assicurino la prova certa dell'avvenuto pagamento)
- 8 **Estremi della fideiussione** rilasciata all'acquirente

TUTELE ACQUIRENTI DI IMMOBILI

Legge n. 210/2004 - D.Lgs. n. 122/2005

- 9 Esistenza di **eventuali ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile** con indicazione dell'ammontare, del soggetto beneficiario e del titolo da cui derivano e la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi (in particolare se gli obblighi devono essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo)
- 10 **Estremi del permesso di costruire** o della sua richiesta se non ancora rilasciato e di ogni altro titolo, denuncia, provvedimento abilitativo di costruzione
- 11 **Estremi identificativi delle imprese appaltatrici**

ALLEGATI AL CONTRATTO PRELIMINARE

Al contratto devono essere **allegati**:

- il **capitolato** nel quale vanno evidenziati:
 - le caratteristiche dei materiali da utilizzare, individuati anche soltanto per tipologia, caratteristiche e valori omogenei;
 - l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti tra le parti;
- gli **elaborati del progetto** sulla cui base è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione del progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

TUTELE ACQUIRENTI DI IMMOBILI

Legge n. 210/2004 - D.Lgs. n. 122/2005

Nuovi obblighi per le imprese costruttrici:



**FONDO PER LA TUTELA DELLE VITTIME
DI FALLIMENTI**

**Finanziamento
del fondo**



**Contributo a carico
dell'impresa costruttrice pari
al 4 ‰ dell'ammontare delle
fideiussioni**