

D. L. 22 giugno 2012 n. 83
In vigore dal 26 giugno 2012

Dal 26.06.2012 sono esenti da IVA:

- le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa effettuate, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi di recupero, oltre il quinquennio dalla ultimazione, in assenza di opzione per l'imposizione;
- le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa e relative pertinenze effettuate dalle imprese che non hanno costruito o recuperato i fabbricati stessi;
- le cessioni di fabbricati strumentali per natura effettuate, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che via hanno eseguito interventi di recupero, oltre il quinquennio dalla ultimazione, in assenza di opzione per l'imposizione;
- le cessioni di fabbricati strumentali per natura e relative pertinenze effettuate dalle imprese che non hanno costruito o recuperato i fabbricati stessi, in assenza di opzione per l'imposizione.

Seguono tabelle schematiche.

APPLICAZIONE I.V.A. SU BENI STRUMENTALI

D. L. 22 giugno 2012 n. 83
In vigore dal 26 giugno 2012

Vendita da <u>Impresa costruttrice</u> o Impresa che ha effettuato interventi di "ristrutturazione"	IVA OBBLIGATORIA Nel caso di <u>cessione entro i 5 anni</u> dalla ultimazione lavori. ----- IVA OPZIONALE Nel caso di vendita <u>oltre i 5 anni</u> dalla ultimazione lavori. Il Cedente in atto manifesta espressamente l'opzione per l'applicazione del regime IVA.
Vendita da <u>"Soggetto IVA"</u> a cessionario che può essere sia soggetto privato che altro soggetto giuridico	IVA OPZIONALE Il Cedente in atto manifesta espressamente l'opzione per l'applicazione del regime IVA.

Osservazioni:

- nel caso di IVA opzionale, il Cessionario non ha facoltà di scelta se pagare o meno l'imposta. In ogni caso il trasferimento è assoggettato alla imposta ipotecaria e catastale del 3% + 1% sul prezzo di cessione.
- in caso di esercizio di opzione di applicabilità IVA scatta il meccanismo del Reverse Charge (a condizione che il cessionario sia soggetto IVA).

VENDITA BENI ABITATIVI

D. L. 22 giugno 2012 n. 83
In vigore dal 26 giugno 2012

Vendita da <u>Impresa costruttrice</u> o Impresa che ha effettuato interventi di "ristrutturazione"	IVA OBBLIGATORIA Nel caso di <u>cessione entro i 5 anni</u> dalla ultimazione lavori. ----- IVA OPZIONALE Nel caso di vendita <u>oltre i 5 anni</u> dalla ultimazione lavori. Il Cedente in atto manifesta espressamente l'opzione per l'applicazione del regime IVA.
Vendita da <u>"Soggetto IVA"</u> (NON COSTRUTTORE) a cessionario che può essere sia soggetto privato che altro soggetto giuridico	IMPOSTA DI REGISTRO Imposte al 3% (prima casa) o al 10% (seconda casa) con applicazione del c.d. Prezzo Valore (R.C. x ?).

Osservazioni:

- nel caso di IVA opzionale, il Cessionario non ha facoltà di scelta se pagare o meno l'imposta.

- in caso di esercizio di opzione di applicabilità IVA scatta il meccanismo del Reverse Charge (a condizione che il cessionario sia soggetto IVA).