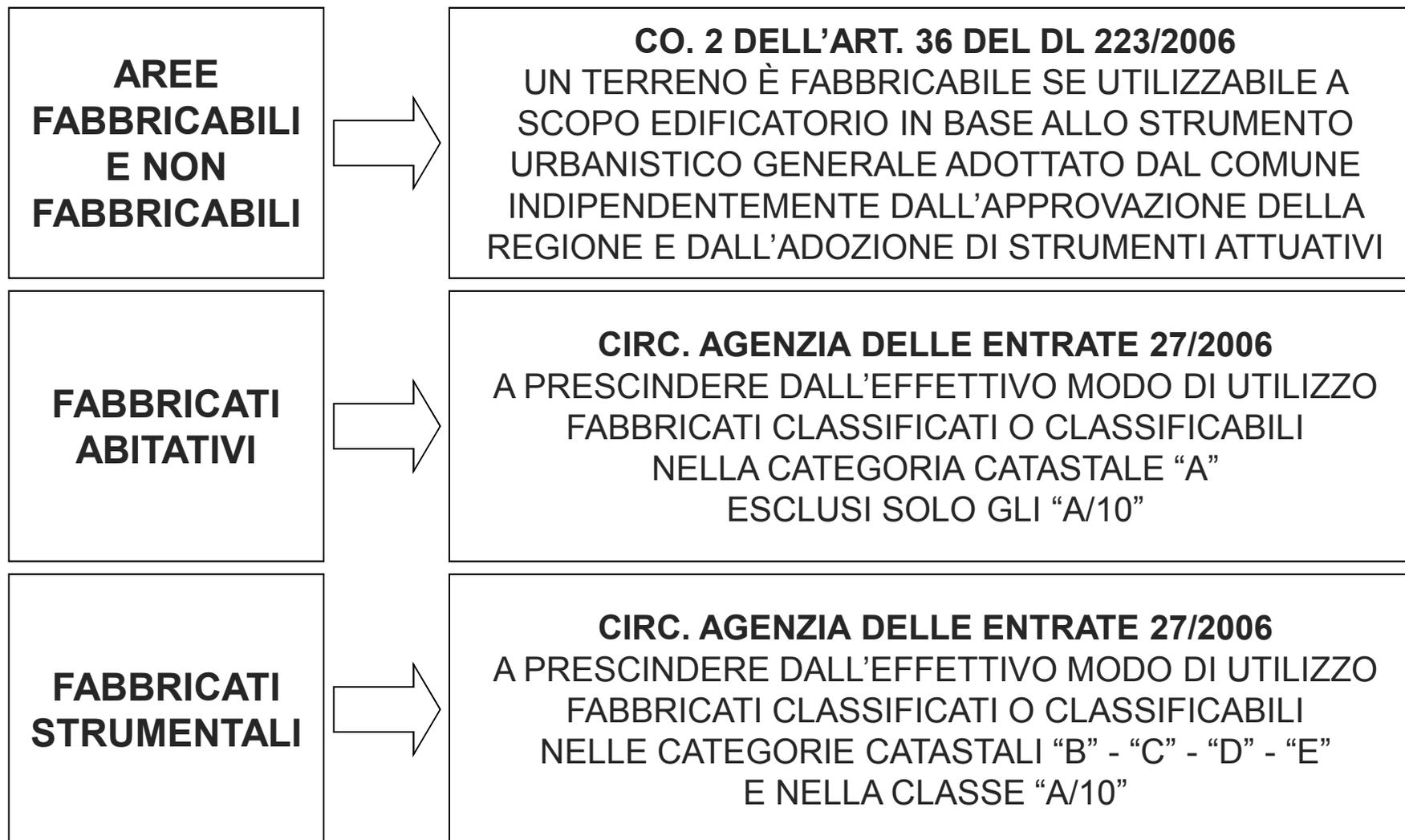
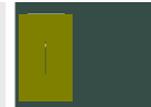


**IVA E IMPOSTE D'ATTO
SULLE OPERAZIONI IMMOBILIARI DELLE
IMPRESE**



TIPOLOGIE DI IMMOBILI





AREE E TERRENI

DISCIPLINA INVARIATA

TIPOLOGIA	DISCIPLINA SIA ANTE CHE <i>POST</i> DL 223/2006
TERRENI ED AZIENDE AGRICOLE	<input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: 2% (0,5% I FONDI RUSTICI)
AREE NON EDIFICABILI DESTINATE A PARCHEGGIO	<input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA
AREE NON EDIFICABILI DIVERSE DA PRECEDENTI	<input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: 2%
AREE EDIFICABILI	<input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA

FABBRICATI ABITATIVI

ESCLUSE LOCAZIONI TURISTICO-ALBERGHIERE

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST L 296/2006
<p>SE LOCATI DA CHI LI HA COSTRUITI</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 10% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA 	<p>SE LOCATI DA CHI LI HA COSTRUITI O “RISTRUTTURATI” ENTRO 4 ANNI DA ULTIMAZIONE IN PIANI DI EDILIZIA CONVENZIONATA CON CONTRATTI DI ALMENO 4 ANNI</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 10% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA
<p>IN TUTTI GLI ALTRI CASI</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: 2% 	<p>IN TUTTI GLI ALTRI CASI</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: 2%

ABITATIVI PER TURISTICO-ALBERGHIERO

**SE LA LOCAZIONE DI FABBRICATI ABITATIVI
SI INSERISCE IN UN CONTESTO DI ESERCIZIO DI
ATTIVITÀ ALBERGHIERA O PARA-ALBERGHIERA**

A TALE FINE È NECESSARIO CHE SUSSISTANO I REQUISITI
PREVISTI DALLA NORMATIVA DI SETTORE (REGIONALE)
AL FINE DI CONSIDERARE L'ATTIVITÀ ESERCITATA
ALLA STREGUA DI ATTIVITÀ ALBERGHIERA O PARA-ALBERGHIERA

LA LOCAZIONE È IMPONIBILE IVA CON ALIQUOTA DEL 10%
NUMERO 120) PARTE III TABELLA A ALLEGATA A DPR 633/72

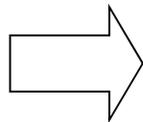
FABBRICATI STRUMENTALI

ESCLUSE LOCAZIONI INFRAGRUPPO ESENTI

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <p><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</p> <p><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA</p>	<p style="text-align: center;">SE LOCATARIO NON SOGGETTO IVA</p> <p><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</p> <p><input type="checkbox"/> REGISTRO: 1%</p>
	<p style="text-align: center;">SE LOCATARIO IVA DETRAIBILE < 25,01%</p> <p><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%</p> <p><input type="checkbox"/> REGISTRO: 1%</p>
	<p style="text-align: center;">IN TUTTI GLI ALTRI CASI</p> <p><input type="checkbox"/> IVA: ESENTE SALVO OPZIONE PER 20%</p> <p><input type="checkbox"/> REGISTRO: 1%</p>

OPZIONE PER L'IMPONIBILITÀ AI FINI IVA

**IMPRESA
LOCATRICE**



L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE

COMPORTA EFFETTI POSITIVI

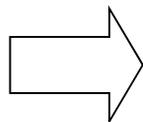
QUANDO L'ESENZIONE OBBLIGHEREBBE ALLA RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA E/O GENEREREBBE PRO RATA

OPPURE È DEL TUTTO INDIFFERENTE

QUANDO L'ESENZIONE NON OBBLIGA NÈ RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA NÈ RILEVA AI FINI DEL PRO RATA

IN NESSUN CASO COMPORTA EFFETTI NEGATIVI

LOCATARIO



L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE

COMPORTA EFFETTI NEGATIVI

QUANDO L'IVA ADDEBITATA DAL LOCATORE RISULTA IN PARTE INDETRAIBILE PER IL LOCATARIO

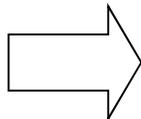
OPPURE È DEL TUTTO INDIFFERENTE

QUANDO L'IVA ADDEBITATA DAL LOCATORE È INTEGRALMENTE DETRAIBILE PER IL LOCATARIO

IN NESSUN CASO COMPORTA EFFETTI POSITIVI

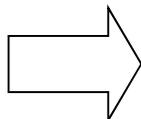
DISCIPLINA TRANSITORIA

**CONTRATTI IN
CORSO AL
4.7.2006**



REGISTRAZIONE TELEMATICA
ENTRO IL 18.12.2006
DI APPOSITA DICHIARAZIONE
EVENTUALE OPZIONE PER IMPONIBILITÀ IVA
NELL'APPOSITA COMUNICAZIONE

**CONTRATTI
STIPULATI TRA
IL 5.7.2006 E
L'11.8.2006**



REGISTRAZIONE SECONDO REGOLE
ORDINARIE
EVENTUALE OPZIONE PER IMPONIBILITÀ IVA
NEL RIGO VO15 DELLA DICHIARAZIONE
IVA/2007

CONTRATTI DIVERSI DA LOCAZIONI IMMOBILIARI

CONTRATTI C.D. “DI SERVICE”

PRESTAZIONE DI SERVIZIO “COMPLESSA”
CONSISTENTE NELLA MESSA A DISPOSIZIONE
DI LOCALI MA ANCHE DI SERVIZI

MESSA A DISPOSIZIONE DI SPAZI PER COLLOCAZIONE
CARTELLONI PUBBLICITARI INSTALLAZIONE DI ANTENNE
COLLOCAZIONE DI DISTRIBUTORI AUTOMATICI
CORRELATI (UTENZE, SEGRETERIA, ECC.)

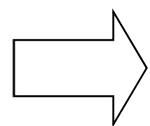
**IN QUANTO PRESTAZIONI DI SERVIZI
NON ASSIMILABILI A LOCAZIONI DI IMMOBILI
RESTANO SOGGETTI A IVA 20% E OBBLIGO
DI REGISTRAZIONE SOLO IN CASO D’USO**

AREE E TERRENI

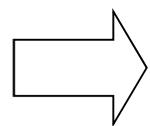
DISCIPLINA INVARIATA

TIPOLOGIA	DISCIPLINA SIA ANTE CHE POST DL 223/2006
AREE NON EDIFICABILI	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE FUORI CAMPO <input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE DELL'ART. 1 DELLA TARIFFA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%
AREE EDIFICABILI	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA

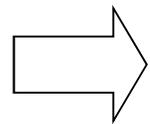
PARTICOLARITÀ



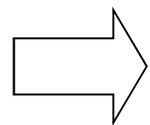
CESSIONE DI AREA EDIFICABILE DA PARTE DI IMPRESA AGRICOLA: OPERAZIONE IMPONIBILE IVA ; SE PERÒ IL TERRENO È POSSEDUTO IN COMUNIONE DA IMPRENDITORE AGRICOLO E ALTRI SOGGETTI “PRIVATI”, ALLORA L’IVA SI APPLICA SOLO SULLA PARTE DI CORRISPETTIVO RIFERIBILE ALL’IMPRENDITORE AGRICOLO (RIS. 20.3.2008 N. 106/E)



CESSIONE DI UN TERRENO SOLO IN PARTE EDIFICABILE: OPERAZIONE ESCLUSA DA IVA, SE PREVISTO UN UNICO ED INDISTINTO CORRISPETTIVO (R.M. 10.9.1991 N. 430065)



CESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE COSTITUITO SU TERRENO FACENTE PARTE DI ZONA DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO SUL QUALE SONO REALIZZABILI IMPIANTI FOTOVOLTAICI: OPERAZIONE ESCLUSA DA IVA (RIS. 28.4.2009 N. 112/E)



CESSIONE DI AREA EDIFICABILE A FAVORE DI UN COMUNE A TITOLO DI SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE O IN ESECUZIONE DI CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE: OPERAZIONE ESCLUSA DA IVA (ART. 51 DELLA L. 342/2000)

IMPRESE COSTRUTTRICI O “RIPRISTINATRICI”

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST L. 296/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%) <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">SE CEDUTI ENTRO 5 ANNI OPPURE OLTRE 5 ANNI MA POST LOCAZIONE IN PIANI DI EDILIZIA CONVENZIONATA</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%) <input type="checkbox"/> IMPOSTE D'ATTO: MISURA FISSA
	<p style="text-align: center;">SE CEDUTI OLTRE 5 ANNI</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA <input type="checkbox"/> IPO-CATASTALI: 2% + 1%

FATTURAZIONE ACCONTI NEL **QUINQUENNIO**

CIRC. AGENZIA DELLE ENTRATE 12/2007 (§ 3)

IL TRATTAMENTO IVA DELL'ACCONTO
INCASSATO O ANCHE SOLTANTO FATTURATO
SEGUE LA DISCIPLINA CHE RISULTA APPLICABILE AVENDO RIGUARDO ALLA
DATA DI INCASSO E/O FATTURAZIONE DELL'ACCONTO MEDESIMO

LE IMPRESE
CHE COSTRUISCONO O RISTRUTTURANO FABBRICATI ABITATIVI
POTREBBERO FATTURARE CON IVA, A TITOLO DI ACCONTO, ANCHE
L'INTERO PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE
ENTRO **CINQUE** ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE
SENZA DOVER POI MODIFICARE
ALL'ATTO DELLA CESSIONE OLTRE IL QUADRIENNIO
IL REGIME DI IMPONIBILITÀ IVA A SUO TEMPO APPLICATO

IMPRESE DI MERA RIVENDITA IMMOBILIARE

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE (20% - 10% - 4%) <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA) <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA)

IMPRESE DIVERSE DALLE PRECEDENTI

DISCIPLINA INVARIATA

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA) <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA) 	<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA) <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA)

FABBRICATI STRUMENTALI

CEDUTI DALLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O “RIPRISTINATI”
ENTRO 4 ANNI DA COSTRUZIONE O INTERVENTO

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%<input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA<input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA<input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA	<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%<input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA<input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3%<input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%

FABBRICATI STRUMENTALI

CEDUTI A SOGGETTO NON IVA

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%<input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA<input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA<input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA	<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%<input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA<input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3%<input type="checkbox"/> CATASTALE: 1%



FABBRICATI STRUMENTALI

CEDUTI A SOGGETTO CON PRO RATA DI DETRAIBILITÀ < 25,01%

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA 	<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3% <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>REVERSE CHARGE DALL'1.3.2008</p> </div>

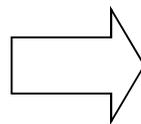
FABBRICATI STRUMENTALI

CASI DIVERSI DAI PRECEDENTI

DISCIPLINA ANTE DL 223/2006	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">SEMPRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA 	<p>REGIME NATURALE DI ESENZIONE IVA</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3%
	<p style="text-align: center;">OPZIONE PER IMPONIBILITÀ IVA</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 3% <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>REVERSE CHARGE DALL'1.10.2007</p> </div>

FABBRICATI STRUMENTALI

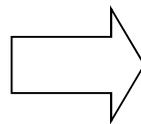
~~COMPRAVENDITE DI FABBRICATI
ACQUISITI PER ESSERE
CONCESSI IN LEASING
OPPURE
ACQUISITI DALL'UTILIZZATORE
IN SEDE DI RISCATTO~~



**DIMEZZAMENTO
DELLE IMPOSTE
IPOTECARIE E CATASTALI**

- ❑ IPOTECARIA: 1,5% (ANZICHÉ 3%)
- ❑ CATASTALE: 0,5% (ANZICHÉ 1%)

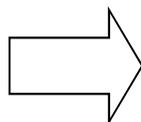
COMPRAVENDITE DI FABBRICATI
NELLE QUALI
**LA PARTE CEDENTE
OPPURE
LA PARTE ACQUIRENTE
È UN FONDO IMMOBILIARE
CHIUSO**



**ATTI STIPULATI A DECORRERE
DALL'1.10. 2006**

OPZIONE PER L'IMPONIBILITÀ AI FINI IVA

**IMPRESA
CEDENTE**

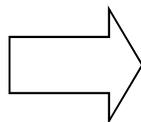


**L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE COMPORTA EFFETTI
POSITIVI** QUANDO L'ESENZIONE OBBLIGHEREBBE ALLA
RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA E/O GENEREREBBE
PRO RATA

OPPURE È DEL TUTTO INDIFFERENTE
QUANDO L'ESENZIONE NON OBBLIGA NÈ ALLA
RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA NÈ RILEVA AI FINI
DEL PRO RATA

IN NESSUN CASO COMPORTA EFFETTI NEGATIVI

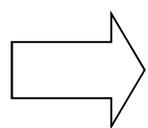
CESSIONARIO



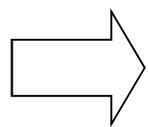
**L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE COMPORTA EFFETTI
NEGATIVI** QUANDO L'IVA ADDEBITATA DAL CEDENTE
RISULTA IN PARTE INDETRAIBILE PER IL CESSIONARIO
OPPURE QUANDO PUR RISULTANDO DETRAIBILE
SI TRADUCE PER IL CESSIONARIO
IN UNA IMMOBILIZZAZIONE FINANZIARIA

OPPURE È DEL TUTTO INDIFFERENTE
IN NESSUN CASO COMPORTA EFFETTI POSITIVI

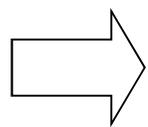
PERFEZIONATE TRA IL 5.7.2006 E L'11.8.2006



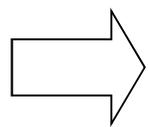
È FATTA SALVA LA DISCIPLINA RISULTANTE DAL TESTO "ORIGINARIO" DEL DL 223/2006 PRIMA DELLA SUA CONVERSIONE NELLA L. 248/2006 (IVA ESENTE E IMPOSTE D'ATTO PROPORZIONALI)



TUTTAVIA, IN PRESENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI AI NUMERI 8) E 8-TER) DELL'ART. 10 DEL DPR 633/72, È POSSIBILE OPTARE PER L'IMPONIBILITÀ AI FINI IVA DELLA CESSIONE (L'OPZIONE SI ESERCITA IN DICHIARAZIONE)



IN CASO DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, LE IMPOSTE D'ATTO SONO DOVUTE NELLA MISURA RISULTANTE *POST* L. 248/2006 (REGISTRO FISSO + IPOTE-CARIA 3% + CATASTALE 1%)



L'ECEDENZA DI IMPOSTA DI REGISTRO VERSATA SI COMPENSA CON IL MAGGIOR DEBITO PER IMPOSTA IPOTECARIA E, PER IL RESIDUO, PUÒ ESSERE CHIESTA A RIMBORSO

DATA ULTIMAZIONE LAVORI

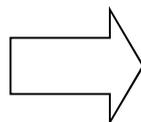
CIRC. AGENZIA DELLE ENTRATE 12/2007 (§ 10)

**LA DATA DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O
DELL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE
È DA INDIVIDUARSI IN CORRISPONDENZA
DEL RILASCIO DELL'ATTESTAZIONE DI ULTIMAZIONE
LAVORI DA PARTE DEL DIRETTORE DEI LAVORI
LA QUALE COINCIDE DI NORMA CON LA DICHIARAZIONE
DA RENDERE IN CATASTO AI SENSI
DEGLI ARTT. 23 E 24 DEL DPR 380/2001**

**TUTTAVIA
ANCHE IN MANCANZA DI TALE FORMALE ATTESTAZIONE,
L'IMMOBILE SI CONSIDERA ULTIMATO
QUALORA VENGA CONCESSO IN USO A TERZI**

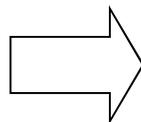
CESSIONE DI IMMOBILI “SEMI-LAVORATI”

**IN CORSO DI
COSTRUZIONE**



CESSIONE ESCLUSA
DAI NUMERI 8-BIS E 8-TER DELL'ART. 10
E PERTANTO
SEMPRE IMPONIBILE AI FINI IVA
CON LE ALIQUOTE DEL CASO
E SOGGETTA ALLE IMPOSTE D'ATTO
IN MISURA FISSA

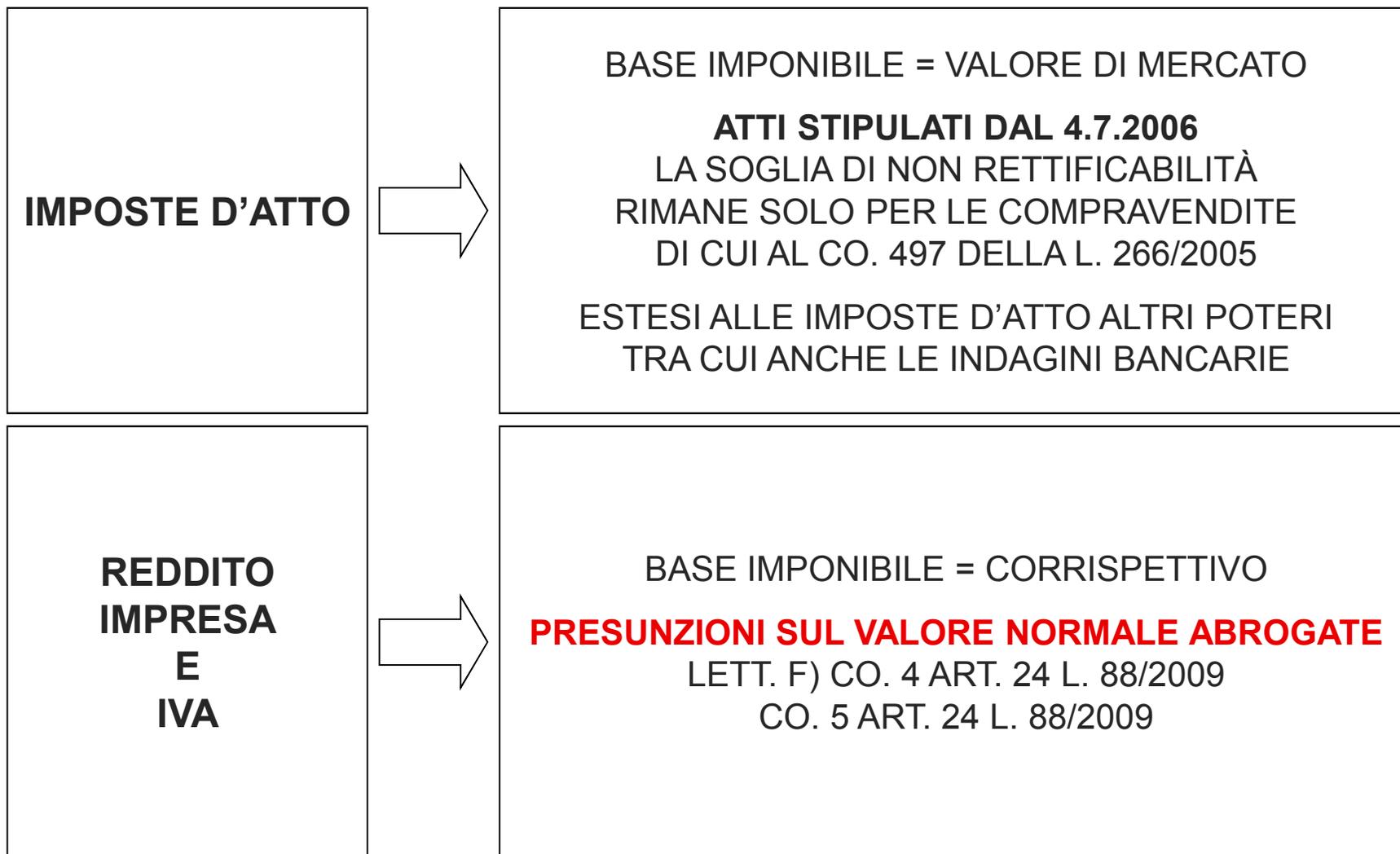
**IN CORSO DI
RISTRUTTURAZIONE**



**EQUIPARATO AL CASO DELLA CESSIONE DI
IMMOBILE ENTRO 4 ANNI DALL'ULTIMAZIONE
DELL'INTERVENTO**

A CONDIZIONE PERÒ CHE L'IMPRESA CEDENTE
ABBIA IN CONCRETO AVVIATO
GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE
E NON SI SIA INVECE LIMITATA ANTE CESSIONE
A RICHIEDERE E OTTENERE
LE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE
PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

BASE IMPONIBILE E ACCERTAMENTO



VALORE NORMALE AI FINI ACCERTAMENTO

AI FINI DELL'ACCERTAMENTO IN TUTTI E TRE GLI AMBITI IMPOSITIVI
IMPOSTE SUL REDDITO – IVA – IMPOSTE D'ATTO

GLI UFFICI FINANZIARI DETERMINANO IL VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI
SULLA BASE DEI CRITERI STABILITI DAL
PROVVEDIMENTO DIRETTORE AGENZIA ENTRATE DEL 27.7.2007
EMANATO IN ATTUAZIONE DEL CO. 307 DELLA L. 296/2006

IL DATO DI PARTENZA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE
È RAPPRESENTATO DAI VALORI UNITARI (EURO AL METRO QUADRO)
RILEVATI ED AGGIORNATI SEMESTRALMENTE DALL'OSSERVATORIO DEL
MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

ULTERIORE PRESUNZIONE AI FINI IVA

**PER I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI SOGGETTI A IVA
FINANZIATI MEDIANTE
MUTUI FONDIARI O FINANZIAMENTI BANCARI
IL VALORE NORMALE
NON PUÒ ESSERE INFERIORE ALL'AMMONTARE
DEL MUTUO O FINANZIAMENTO EROGATO**

SOGLIA DI NON RETTIFICABILITÀ IMPOSTE ATTO

PER GLI ATTI STIPULATI A DECORRERE DAL 4.7.2006

**LA SOGLIA DI NON RETTIFICABILITÀ SUSSISTE
SOLO PER LE COMPRAVENDITE AVENTI PER OGGETTO
FABBRICATI ABITATIVI E RELATIVE PERTINENZE
EFFETTUATE NEI CONFRONTI DI CESSIONARIO
PERSONA FISICA PRIVATA**

SI TRATTA DELLE COMPRAVENDITE PER LE QUALI È APPLICABILE
IL MECCANISMO DEL C.D. “DUALISMO PREZZO – VALORE”
LA SOGLIA DI NON RETTIFICABILITÀ È COMUNQUE ESCLUSA
SE NELL’ATTO VENGONO OMESSE OPPURE RESE IN MODO MENDACE
O INCOMPLETO LE DICHIARAZIONI OBBLIGATORIE
RELATIVE AL CORRISPETTIVO E ALL’EVENTUALE MEDIATORE

NOZIONE

ART. 817 C.C.

SONO PERTINENZE LE COSE DESTINATE
IN MODO DUREVOLE A SERVIZIO O A ORNAMENTO
DI UNA ALTRA COSA

LA DESTINAZIONE PUÒ ESSERE EFFETTUATA
DAL PROPRIETARIO DELLA COSA PRINCIPALE
O DA CHI HA UN DIRITTO REALE SULLA MEDESIMA

STESSO ATTO DEL BENE PRINCIPALE

LA PERTINENZA
SEGUE LA DISCIPLINA FISCALE PROPRIA
DELL'IMMOBILE PRINCIPALE CUI È ASSERVITA

AI FINI IVA
TALE PRINCIPIO TROVA IL PROPRIO PRESUPPOSTO
NELL'ART. 12 DEL DPR 633/72

AI FINI DELLE IMPOSTE D'ATTO
TALE PRINCIPIO TROVA IL PROPRIO PRESUPPOSTO
NEL CO. 3 DELL'ART. 23 DEL DPR 131/86

ATTO SEPARATO

LA PERTINENZA
SEGUE LA DISCIPLINA FISCALE PROPRIA
DELL'IMMOBILE PRINCIPALE CUI È ASSERVITA

**ANCHE NEL CASO IN CUI
ESSA VENGA FATTA CIRCOLARE AUTONOMAMENTE
RISPETTO ALL'IMMOBILE PRINCIPALE CUI VIENE ASSERVITA**

PER I C.D. "BENEFICI PRIMA CASA"
RESTA COMUNQUE FERMO IL LIMITE MASSIMO DI
UNA PERTINENZA PER TIPOLOGIA

AREE E TERRENI NON EDIFICABILI

ESCLUSE QUELLE DESTINATE AL PARCHEGGIO DI VEICOLI

CAMBIA IL REGIME DELLE IMPOSTE D'ATTO SU CANONI E RISCATTO

DISCIPLINA ANTE L 220/2010	DISCIPLINA POST DL 223/2006
<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: 2% (0,5% I FONDI RUSTICI) 	<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA IN CASO D'USO
<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE FUORI CAMPO <input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% 	<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE FUORI CAMPO <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA

AREE E TERRENI EDIFICABILI

E AREE NON EDIFICABILI DESTINATE AL PARCHEGGIO DI VEICOLI

DISCIPLINA INVARIATA

OPERAZIONE	DISCIPLINA SIA ANTE CHE POST L 220/2010
CANONI DI <i>LEASING</i>	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="824 743 1854 832"><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%<li data-bbox="824 872 1771 911"><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA IN CASO D'USO
RISCATTO DEL BENE	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="824 1035 1854 1124"><input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20%<li data-bbox="824 1164 1435 1203"><input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA<li data-bbox="824 1243 1473 1282"><input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA<li data-bbox="824 1322 1451 1360"><input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA

FABBRICATI ABITATIVI

SI PASSA DA IMPOSTE D'ATTO PROPORZIONALI A IMPOSTE D'ATTO FISSE

DISCIPLINA ANTE L 220/2010	DISCIPLINA POST L 220/2010
<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: 2% 	<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA IN CASO D'USO
<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: ALIQUOTE ART. 1 TARIFFA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 2% (SALVO PRIMA CASA) <input type="checkbox"/> CATASTALE: 1% (SALVO PRIMA CASA) 	<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: OPERAZIONE ESENTE <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA

FABBRICATI STRUMENTALI

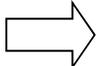
CEDUTI A SOGGETTO NON IVA OPPURE
A SOGGETTO IVA CON PRO RATA DI DETRAIBILITÀ < 25,01%

DISCIPLINA ANTE DL 220/2010	DISCIPLINA POST DL 220/2010
<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: 1% 	<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA IN CASO D'USO
<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 1,5% \Rightarrow <input type="checkbox"/> CATASTALE: 0,5% \Rightarrow 	<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: IMPONIBILE CON ALIQUOTA 20% <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA

**A SCOMPUTO
IL REGISTRO
1% SUI
CANONI**

FABBRICATI STRUMENTALI

CEDUTI A SOGGETTI DIVERSI DAI PRECEDENTI

DISCIPLINA ANTE L 220/2010	DISCIPLINA POST L 220/2010
<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE (SALVO OPZIONE 20%) <input type="checkbox"/> REGISTRO: 1% 	<p style="text-align: center;">CANONI DI LEASING</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE (SALVO OPZIONE 20%) <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA IN CASO D'USO
<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE (SALVO OPZIONE 20%) <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: 1,5%  <input type="checkbox"/> CATASTALE: 0,5%  	<p style="text-align: center;">RISCATTO DEL BENE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> IVA: ESENTE (SALVO OPZIONE 20%) <input type="checkbox"/> REGISTRO: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> IPOTECARIA: MISURA FISSA <input type="checkbox"/> CATASTALE: MISURA FISSA

**A SCOMPUTO
IL REGISTRO
1% SUI
CANONI**

REVERSE CHARGE

PARE CORRETTO RITENERE CHE

A DECORRERE DALL'1.10.2007

SI APPLICHI IL MECCANISMO DEL *REVERSE CHARGE*

ANCHE SUI RISCATTI DI FABBRICATI STRUMENTALI

RELATIVAMENTE AI QUALI

SI APPLICA L'IVA PERCHÉ PRO RATA CESSIONATIO < 25%

OPPURE

SI APPLICA L'IVA PER OPZIONE E NON PER OBBLIGO

DISCIPLINA TRANSITORIA

PER I CONTRATTI GIÀ IN CORSO AL 1.1.2011

A DECORRERE DALL'1.1.2011

CESSA DI ESSERE DOVUTA L'IMPOSTA DI REGISTRO SUI CANONI

PER I SOLI LEASING DI FABBRICATI STRUMENTALI

ENTRO IL 31 MARZO 2011

CON MODALITÀ FISSATE DA DIRETTORE AGENZIA ENTRATE

VA VERSATA IMPOSTA SOSTITUTIVA

PARI A

IPO-CATASTALI CHE SAREBBERO STATE DOVUTE SUL RISCATTO

-

4% PER NUMERO DI ANNI DI DURATA RESIDUA DEL CONTRATTO

ESEMPIO NUMERICO IMPOSTA SOSTITUTIVA

CONTRATTO STIPULATO IN DATA 1.1.2008 E DURATA DI 18 ANNI

COSTO IMMOBILE PER CONCEDENTE: 1.000.000 EURO

CANONI DI LEASING ANNUI: 100.000 EURO

IPO-CATASTALI TEORICAMENTE DOVUTE IN SEDE DI RISCATTO:

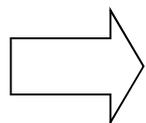
$$(1.000.000 \times 2\%) - (100.000 \times 1\%) \times 3 = \mathbf{17.000 \text{ EURO}}$$

IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA ENTRO IL 31 MARZO 2011

$$17.000 - (17.000 \times 4\% \times 15) = \mathbf{6.800 \text{ EURO}}$$

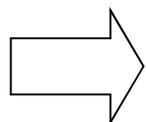
PRESUPPOSTI DI INDETRAIBILITÀ DELL'IVA

INDETRAIBILITÀ “OGGETTIVA”



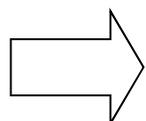
CASI PER I QUALI L'INDETRAIBILITÀ DELL'IVA È
ESPRESSAMENTE PREVISTA A PRESCINDERE DALLE
MODALITÀ DI CONCRETA UTILIZZAZIONE DEL BENE

INDETRAIBILITÀ “DA PRO RATA”



QUANDO UN'IMPRESA ESERCITA ATTIVITÀ CHE
DANNO LUOGO AD OPERAZIONI ESENTI AI FINI IVA
IN VIA ESCLUSIVA (PRO RATA 0%)
OPPURE IN VIA CONCORRENTE CON ALTRE ATTIVITÀ

INDETRAIBILITÀ “SPECIFICA”



QUANDO UN BENE VIENE IMPIEGATO PER
OPERAZIONI ESENTI O COMUNQUE NON SOGGETTE
AD IVA CHE NON GENERANO PRO RATA
SE GENERANO PRO RATA
IL PRINCIPIO DI INDETRAIBILITÀ “SPECIFICA”
CEDE IL PASSO AL MECCANISMO DEL PRO RATA

INDETRAIBILITÀ DELL'IVA SUGLI IMMOBILI



INDETRAIBILITÀ IVA SU FABBRICATI ABITATIVI

PER EFFETTO DELLE MODIFICHE ALL'ART. 19-BIS1 DEL DPR 633/72

**L'INDETRAIBILITÀ "OGGETTIVA" DELL'IVA
RELATIVA A FABBRICATI ABITATIVI
VIENE ESTESA ALLE SOCIETÀ
DI MERA RIVENDITA IMMOBILIARE**

**IL PRESUPPOSTO DI INDETRAIBILITÀ "OGGETTIVA"
CONTINUA A NON ESSERE APPLICABILE
SOLO
ALLE SOCIETÀ DI COSTRUZIONE IMMOBILIARE
ALLE SOCIETÀ DI GESTIONE IMMOBILIARE CHE LOCANO A TERZI**

NOVITÀ INTRODOTTE DAL DL 223/2006

IL FATTO CHE PER TALUNE OPERAZIONI IMMOBILIARI SI PASSI DA UN REGIME DI IMPONIBILITÀ IVA AD UN REGIME DI ESENZIONE IVA PUÒ RENDERE NECESSARIO PROCEDERE ALLA RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA A SUO TEMPO OPERATA SULL'ACQUISTO DEL FABBRICATO (E DELL'AREA SU CUI ESSO INSISTE)

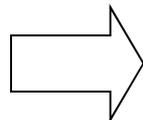
SUSCETTIBILE DI RETTIFICA DELLA DETRAZIONE
AI SENSI DELL'ART. 19-BIS2 DEL DPR 633/72
È L'IVA AFFERENTE I

FABBRICATI ENTRATI IN FUNZIONE DA MENO DI 10 ANNI
(PER LE AREE I 10 ANNI DECORRONO
DALL'ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO)

**LA RETTIFICA IMPLICA LA RESTITUZIONE DELL'IVA A SUO TEMPO
DETRATTA IN PROPORZIONE AL NUMERO DI ANNI MANCANTI
AL COMPIMENTO DEL DECENNIO**

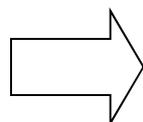
PRESUPPOSTO DELLA RETTIFICA

**OPERAZIONE
IMMOBILIARE
ESENTE
NON RILEVANTE
AI FINI DEL
PRO RATA**



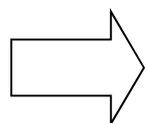
LA RETTIFICA DELL'IVA DETRATTA A MONTE
**DEVE ESSERE OPERATA
SEMPRE**
IN MISURA PARI
ALL'INTERO AMMONTARE DEI "DECIMI" DI IVA
CORRISPONDENTI AGLI ANNI CHE MANCANO
PER IL COMPIMENTO DEL DECENNIO DI "TUTELA
FISCALE"

**OPERAZIONE
IMMOBILIARE
ESENTE
RILEVANTE
AI FINI DEL
PRO RATA**

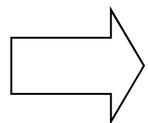


LA RETTIFICA DELL'IVA DETRATTA A MONTE
**DEVE ESSERE OPERATA
SOLO SE**
IL PRO RATA VARIA DI OLTRE 10 PUNTI
IN MISURA PARI
AI "DECIMI" DI IVA CORRISPONDENTI AGLI ANNI
CHE MANCANO PER IL COMPIMENTO DEL
DECENNIO DI "TUTELA FISCALE"
MOLTIPLICATI PER LA DIFFERENZA TRA
PRO RATA "ORIGINARIO" E "ATTUALE"

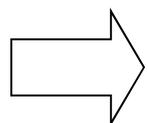
NOVITÀ DA CUI PUÒ DISCENDERE L'OBBLIGO



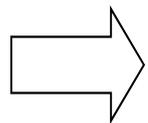
LOCAZIONE DI **FABBRICATI ABITATIVI** DA PARTE DELLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI (OPERAZIONE ESENTE CHE PRIMA DEL DL 223/2006 ERA IMPONIBILE)



LEASING DI **FABBRICATI ABITATIVI** (OPERAZIONE ESENTE CHE PRIMA DEL DL 223/2006 ERA IMPONIBILE)



CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI DA PARTE DELLE IMPRESE CHE LI HANNO COSTRUITI O "RIPRISTINATI" DECORSI 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DELL'INTERVENTO (OPERAZIONE ESENTE CHE PRIMA DEL DL 223/2006 ERA IMPONIBILE)

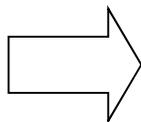


LOCAZIONE, CESSIONE O *LEASING* DI **FABBRICATI STRUMENTALI** IN REGIME DI ESENZIONE IVA (TENENDO PRESENTE CHE È SEMPRE POSSIBILE OPTARE PER L'IMPONIBILITÀ, EVITANDO IN TAL MODO I POSSIBILI RIFLESSI NEGATIVI IN TERMINI DI DETRAIBILITÀ SUL LATO DEGLI ACQUISTI)

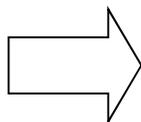
DISCIPLINA TRANSITORIA

IN SEDE DI PRIMA APPLICAZIONE DELLE NOVITÀ DEL DL 223/2006
L'OBBLIGO DI RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA È COMUNQUE ESCLUSO
SE DERIVA DAI SEGUENTI IMMOBILI

**FABBRICATI
ABITATIVI**

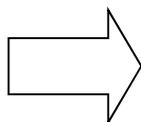


**POSSEDUTI ALLA DATA DEL 4.7.2006
DA CHI LI HA COSTRUITI O "RIPRISTINATI"**
SE ULTIMATI ENTRO IL 4.7.2002



**POSSEDUTI ALLA DATA DEL 4.7.2006
DA ALTRI SOGGETTI**
OBBLIGO DI RETTIFICA SEMPRE ESCLUSO

**FABBRICATI
STRUMENTALI**



SE NEL PRIMO ATTO
(LOCAZIONE - CESSIONE - *LEASING*)
SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'11.8.2006
VIENE ESERCITATA L'OPZIONE PER
IL REGIME DI IMPONIBILITÀ AI FINI IVA