



Corso di formazione in aula per la conferma negli elenchi istituiti ex art. 179 ter disp. att. c.p.c.

Il Reverse Charge nelle cessioni immobiliari

Giornata n. 3 – 27/02/2025

Dott. Fabrizio Ricciardi



Le cessioni di beni sono tutti gli atti a titolo oneroso che comportano trasferimento della proprietà.

Il momento impositivo decorre dalla data di stipula del contratto di compravendita, quindi dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento.

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

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

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

- un privato;



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

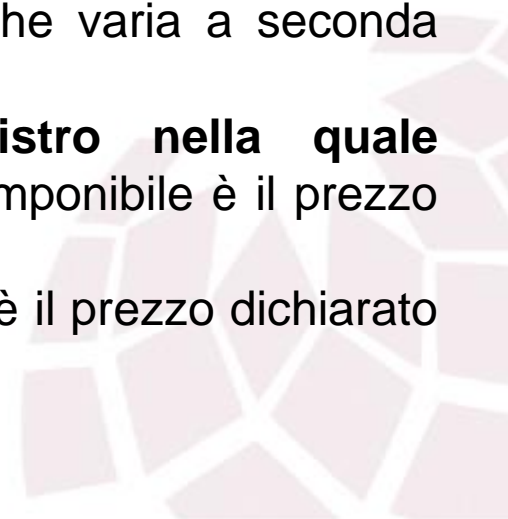
- ha costruito (anche tramite imprese appaltatrici) l'immobile da meno di 5 anni;
- ha ristrutturato (anche tramite imprese appaltatrici) l'immobile da meno di 5 anni;
- ha costruito o ristrutturato (anche tramite imprese appaltatrici) l'immobile da più di 5 anni e in atto esercita l'opzione IVA;
- esercita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





L'applicazione del reverse charge presuppone che il cedente sia un **soggetto passivo Iva stabilito in Italia**.

Si segnala che non sono mai soggette al regime di inversione contabile le cessioni di immobili, abitativi e strumentali, poste in essere dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori in quanto escluse dall'ambito di efficacia dell'articolo 10, comma 1, nn. 8-bis) e 8-ter), D.P.R. 633/1972. In tali ipotesi, infatti, **le cessioni sono imponibili Iva per obbligo**.

Quindi per le cessioni di fabbricati:

- a) effettuate entro quattro anni dalla costruzione o dall'intervento di ristrutturazione, **no al reverse charge**
- b) effettuate verso soggetti Iva con pro-rata uguale o inferiore al 25%, **sì al reverse charge**
- c) effettuate verso soggetti "privati", **no al reverse charge**
- d) per i quali il cedente ha optato per l'imposizione, **sì al reverse charge**.



Cessione di fabbricati ad uso strumentale

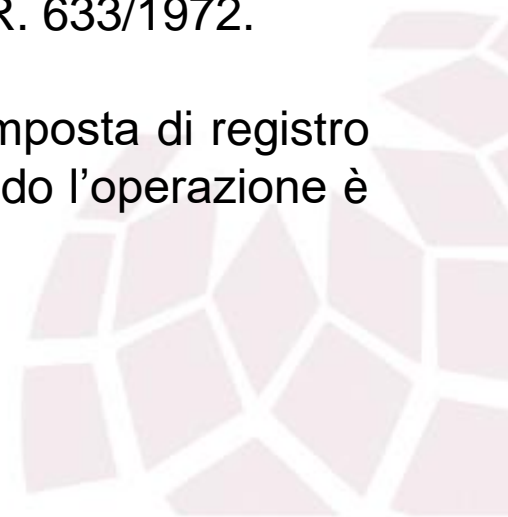
Il regime fiscale applicabile alla tassazione della cessione di fabbricati strumentali, varia a seconda del regime fiscale del venditore.

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)

In questo caso le aliquote sono le ordinarie:

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

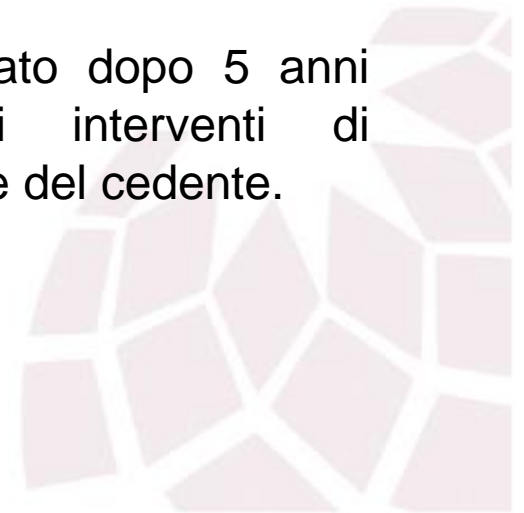
- si acquista da un'impresa che cede il fabbricato dopo 5 anni dall'ultimazione della costruzione o degli interventi di ristrutturazione (esente iva), salvo diversa opzione del cedente.

In questo caso le aliquote sono le seguenti:

Imposta di Registro in misura fissa di €. 200;

Imposta Ipotecaria del 3%;

Imposta Catastale dell'1%.





Se il cedente è soggetto Iva l'operazione di vendita di un fabbricato strumentale è per natura, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter esente iva, conseguentemente la fattura dovrà essere emessa citando il predetto articolo.

Se l'operazione è soggetta ad iva si applica sempre l'imposta di registro in misura fissa, pari ad € 200,00.

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'imposta Ipotecaria pari al 3%, e l'imposta Catastale pari all'1%.

