

Aliquote IVA sugli immobili non destinati ad abitazioni e su abitazioni diverse dalla "prima casa"

Lo sai che per la costruzione o compravendita di uffici, negozi, etc. e abitazioni diverse dalla prima casa, l'aliquota IVA da applicare dipende dalla presenza di determinati requisiti?

La compravendita o la costruzione di edifici non destinati ad abitazioni (uffici, negozi, capannoni, etc.) o di abitazioni diverse dalla "1^a casa", se non è esente, è assoggettata all'IVA del 10% o 22% in presenza di determinate condizioni.

DEFINIZIONI

Edificio "TUPINI" (art. 13, L. 408/49)	Edificio accatastato/accatastabile in Cat. diversa da A/1, A/8, A/9, che può comprendere anche uffici/negozi a condizione che: ➤ almeno il 50% della superficie totale dei piani sopra terra è destinato ad abitazioni; ➤ non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra è destinato a negozi
Fabbricato strumentale	Fabbricato appartenente alle categorie catastali B, C, D, E, A/10
Impresa costruttrice (Circ. 45/1973)	Impresa che svolge, anche occasionalmente, attività di produzione di immobili per successiva vendita, seppure materiale esecuzione dei lavori è, in tutto o in parte, affidata ad altre imprese

CESSIONE DI INTERI FABBRICATI O PORZIONI DI FABBRICATO NON DESTINATE AD ABITAZIONE

Imponibile (registro 2%; ipo-cat. 3%+1%)	Cessione di interi fabbricati "Tupini" o porzioni di fabbricato "Tupini" non destinate ad abitazione (uffici ,negozi, cantine, box) effettuata da imprese costruttrici		IVA 10% (voce 127-undecies, Tab. A, parte III)
	Cessioni di fabbricati non aventi i requisiti "Tupini"		
	Cessioni di fabbricati "Tupini" effettuati da imprese diverse da quelle costruttrici		IVA 22%
		Esente IVA -art. 10, n. 8-ter, dpr 633: cessione fabbricati strumentali da parte di imprese di costruzione o ripristino se lavori terminati da + di 5 anni, o da altre imprese che non optano per imponibilità.	

APPALTO PER LA COSTRUZIONE DI INTERI FABBRICATI

Rileva la tipologia di fabbricato ("Tupini" o non) e quella del committente. La prestazione è imponibile IVA.

Imponibile	Costruzione fabbr. "Tupini" verso un'impresa di costruzioni per la successiva rivendita.	4%	DPR 633/72, Tab. A, parte II, Voce n. 39
	Costruzione fabbr. "Tupini" verso altri soggetti passivi IVA.	10%	DPR 633/72, Tab. A, parte II, Voce n. 127-quaterdecies
	 L'appalto per la costruzione dell'edificio non avente i requisiti "Tupini", ancorchè effettuata dall'impresa costruttrice, è assoggettata all'aliquota del 22% .		

Forniture di materiali: l'acquisto di beni finiti forniti per costruire fabbricati "Tupini" è soggetto all'aliquota 4% (voce 24, Tab. A, parte II). Su materie prime, semilavorati, prodotti lapidei e acciaio: aliquota 22%.

 È necessario che l'impresa renda una **dichiarazione** nella quale affermi che il fabbricato è un edificio "Tupini".

CESSIONE ABITAZIONI NON DI LUSO DIVERSE DALLA "PRIMA CASA"

Rileva la tipologia del soggetto cedente (impresa di costruzione, ristrutturazione, altro). Operazione imponibile o esente.

Imponibile (registro, ipo-catastali: 200€ cad.)	Cessioni di abitazioni effettuate da imprese di costruzione/ristrutturazione entro 5 anni dalla ultimazione o dall'intervento (anche successivamente ai 5 anni se il cedente ha optato per imponibilità nel relativo atto).	10%	In caso di abitazione non appartenente a cat. catast. A/1, A/8 e A/9 e in assenza degli altri requisiti soggettivi "prima casa" (voce 127-undecies, Tab. A, parte III)
		22%	In caso di abitazione appartenente a cat. catast. A/1, A/8 e A/9 (10% se la cessione dell'abitazione A/1, A/8 e A/9 è effettuata da imprese di ristrutturazione)
Esente (registro 9%; ipo-cat. 50€ cad.)	Cessione effettuata da imprese di costruzione o ristrutturazione dopo 5 anni dalla ultimazione o dall'intervento in assenza di opzione per imponibilità.		
	Cessione effettuata da un soggetto IVA diverso dall'impresa di costruzione o ristrutturazione o relativa ad immobili ultimati da oltre 5 anni.		

APPALTO PER LA COSTRUZIONE DI ABITAZIONI NON DI LUSO DIVERSE DALLA "PRIMA CASA"

Appalto costruzione abitazioni non A/1, A/8 e A/9, senza requisiti "1^a casa": IVA **10%** (127-quaterdecies, Tab. A, parte III).

Forniture di materiali: acquisto beni finiti forniti per costruire tali abitazioni è soggetto all'aliquota **4%** (voce 24, Tab. A, parte II). Su materie prime, semilavorati, prodotti lapidei e acciaio: **aliquota 22%**.

MAPPA DEGLI INDICI DI FISCAL ASSIST

Ordinary Assist	Norme e provvedimenti Prassi agenzie fiscali e altri enti Dottrina
Special Assist	Norme in dettaglio
 LoSaiChe	Schemi e tabelle
Alert	Lettera al cliente

Descrizione	LSC n.
Anno 2016	
Aliquote IVA sugli immobili non destinati ad abitazioni e su abitazioni diverse dalla "prima casa"	3/2016
Aliquote IVA e "1ª casa": 4, 10 o 22%	2/2016
Iva recupero edilizio	1/2016
Anno 2015	
Saldo IMU – Tasi 2015	10/2015
Rimborso IVA prioritario e split payment	09/2015
Nuovi reverse charge: casi pratici e ricorrenti	08/2015
Reverse Charge: la norma e la circolare	07/2015
Studi di settore: esclusioni e non applicazione	06/2015
I codici di esclusione delle società di comodo	05/2015
La fiscalità dell'agricoltore individuale	04/2015
Il nuovo ravvedimento operoso dal 01/01/2015	03/2015
Nuovo regime forfetario dal 2015 – I requisiti di accesso	02/2015
Reverse Charge - Le novità dal 2015	01/2015
Anno 2014	
IMU: alla cassa il secondo acconto	16/2014
Il ravvedimento operoso	15/2014
IMU: le novità dal 2014	14/2014
Utilizzo in compensazione dei crediti di imposta	13/2014
TASI: secondo appuntamento per la prima rata 2014	12/2014
FT elettronica	11/2014
Detrazioni per recupero del patrimonio edilizio	10/2014
I reati tributari	09/2014
Scadenze TASI	08/2014
La compilazione dei quadri RA e RB di UNICO PF	07/2014
Agevolazioni ai fini IRES per le Cooperative	06/2014
Redditi di capitale - Attività per le quali l'aliquota non aumenta	05/2014
Passa al 26% l'aliquota per redditi di capitale	04/2014
Imposta di registro sui trasferimenti di immobili	03/2014
Compensazione del credito tributario	02/2014
Il trattamento fiscale degli omaggi	01/2014
Anno 2013	

Lo sai che...

L'Acconto Iva 2013	<u>21/2013</u>
Beni ai soci/familiari e finanziamenti	<u>20/2013</u>
Il regime fiscale di vantaggio	<u>19/2013</u>
Cessioni di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	<u>18/2013</u>
Locazione di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	<u>17/2013</u>
Prescrizione di crediti	<u>16/2013</u>
Reverse Charge	<u>15/2013</u>
Recupero del patrimonio edilizio	<u>14/2013</u>
Locazioni abitative - regime cedolare secca	<u>13/2013</u>
Cessione prodotti agricoli - nuovi obblighi	<u>12/2013</u>
Autotrasportatori: deduzioni forfetarie	<u>11/2013</u>
Autotrasportatori conto terzi	<u>10/2013</u>
Ravvedimento operoso	<u>09/2013</u>
Mod. IVA TR: il rimborso o compensazione	<u>08/2013</u>
ACE – nelle società di capitali	<u>07/2013</u>
IMU: i riflessi sulle imposte sui redditi	<u>06/2013</u>
La Responsabilità fiscale negli appalti	<u>05/2013</u>
Cessione e locazione di immobili – aspetti Iva	<u>04/2013</u>
Manutenzioni ordinarie e straordinarie	<u>03/2013</u>
Autotrasportatori: credito d'imposta	<u>02/2013</u>
Compensazione del credito Iva	<u>01/2013</u>
S.r.l. semplificata per le persone fisiche under 35 anni	<u>00/2013</u>