

Imposte 28 Novembre 2014

Sui frazionamenti immobiliari si allarga il reverse charge

di Chiara Vanni

◀ Stampa

Si restringe l'ambito delle ristrutturazioni edilizie, con ricadute importanti sul regime Iva. Con la conversione in legge del "Decreto Sblocca Italia" (Dl 133 del 12 settembre 2014), a partire dal 12 novembre viene confermato il nuovo spartiacque tra i concetti di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, e cambiano conseguentemente talune regole di assoggettamento all'imposta sul valore aggiunto degli interventi di recupero e della successiva cessione degli immobili oggetto di tali interventi. Per le imprese uno dei profili di maggior rilevanza che ne deriva attiene al meccanismo di applicazione del reverse charge nelle cessioni di fabbricati strumentali.

Con le modifiche introdotte dall'articolo 17 del Dl 133 all'[articolo 3, comma 1, lettera b del Tu Edilizia \(Dpr 380/2001\)](#), vengono ricomprese tra gli interventi di manutenzione straordinaria fattispecie prima rientranti nell'ambito delle ristrutturazioni. Si tratta, in particolare, delle opere di frazionamento e accorpamento di unità immobiliari (con conseguente variazione delle superfici delle singole unità), a condizione che resti immutata la volumetria complessiva dell'edificio e che sia mantenuta l'originaria destinazione d'uso.

La nuova disciplina interessa sia il versante degli interventi di recupero sia quello delle cessioni esenti o in regime di Iva su opzione ex [articolo 10, comma 1, numeri 8-bis e 8-ter del Dpr 633/1972](#).

In merito al primo ambito (interventi di recupero), la modifica opera su due fronti: va ad incidere su due versanti: allargamento del novero delle operazioni di manutenzione su civili abitazioni soggette al limite dei beni significativi per godere dell'aliquota ridotta al 10% (articolo 7, legge 488/1999) e restrizione delle operazioni cui è applicabile l'aliquota del 10% ai sensi del n. 127-quinquiesdecies della Tabella A, Parte III, del Dpr 633/1972 (lavori di ristrutturazione compresi nell'articolo 31, lettera c, della legge 457/1978).

In merito al secondo ambito, si restringe l'insieme di interventi di recupero che fanno rientrare in Iva obbligatoria la successiva cessione degli immobili ai sensi rispettivamente dei punti 8-bis (abitazioni) e 8-ter (fabbricati strumentali) dell'[articolo 10 della legge Iva](#). D'ora in poi, pertanto, l'effettuazione dei soli interventi sopra descritti di accorpamento e frazionamento, non configurando "ristrutturazione" non rigenererà più il fabbricato mantenendo il regime di esenzione (o imponibilità su opzione) della successiva cessione.

Le imprese che, a partire dal 13 settembre 2014, decidano di cedere un fabbricato strumentale anche prima che siano decorsi cinque anni dall'esecuzione (soltanto) di tali lavori di accorpamento o frazionamento, effettueranno l'operazione in regime di naturale esenzione IVA. Trattandosi di manutenzione straordinaria ([lettera b dell'articolo 3 del Dpr 380/2001](#)) e non più di ristrutturazione (lettera d della stessa norma), la cessione fuoriesce infatti dal perimetro dell'imponibilità obbligatoria ex [articolo 10, comma 1, numero 8-ter del Dpr 633/1972](#). L'imponibilità è comunque consentita (e risulterà molto spesso conveniente) sotto l'esercizio dell'apposita opzione da parte del cedente.

Ne consegue che, ai sensi dell'[articolo 17 del Dpr 633/1972](#), la vendita dell'immobile strumentale precedentemente frazionato, una volta esercitata l'opzione per l'imposizione, dovrà essere effettuata con il meccanismo dell'inversione contabile, nel caso in cui cessionario sia un soggetto passivo Iva. Prima dell'introduzione delle modifiche normative in oggetto, fattispecie del genere erano escluse dall'accesso a tale regime, riservato alle sole cessioni di fabbricato per le quali nel relativo atto il cedente manifesti espressamente l'opzione per l'imposizione e non anche a quelle in cui l'imposizione sia obbligatoria. Imposizione Iva che resta invece obbligatoria per le cessioni entro 5 anni dal termine di lavori più estesi che restano compresi nelle [lettere c-d-e dell'articolo 3 del Dpr 380/2001](#) anche dopo la recente modifica legislativa.

Gli effetti riguardanti gli immobili strumentali non possono che essere positivi, visto che il meccanismo del reverse charge, permettendo l'emissione della fattura da parte del cedente senza addebito di imposta e la successiva integrazione della stessa

da parte del cessionario, consente vantaggi finanziari non indifferenti, connessi al mancato esborso dell'Iva ed accentuati, nei casi in cui il cedente non abbia debiti tributari capienti, dalla difficoltà nell'ottenere il rimborso delle eccedenze versate. Una ricaduta della norma analoga a quella sopra descritta si avrà anche su fabbricati abitativi che siano sottoposti (soltanto) agli interventi in esame (non più qualificati come ristrutturazione): la cessione successiva da parte di chi ha eseguito le opere bis (entro o oltre cinque anni dall'esecuzione dell'intervento) resta in esenzione ai sensi dell'[articolo 10, numero 8](#), senza possibilità neppure di opzione per l'Iva.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati