

# I RIFLESSI IN CAMPO FISCALE

Torino, 27 novembre 2020

Dott. Stefano Spina

## CESSIONE DEI FABBRICATI



# CESSIONE DEI FABBRICATI



## ALIQUOTE IVA

FABBRICATI DI  
NUOVA COSTRUZIONE

- 4% - ABITAZIONI PRIMA CASA
- 10% - ALTRE ABITAZIONI
- **22% - ALTRI FABBRICATI**

FABBRICATI  
RISTRUTTURATI

- 4% - ABITAZIONI PRIMA CASA
- 10% - ALTRE ABITAZIONI
- **10% - ALTRI FABBRICATI**

# CESSIONE DEI FABBRICATI



## ALIQUEOTE IVA

Punto 127 – quinquiesdecies) Tabella A parte III – DPR 633/72  
**Beni e servizi soggetti all'aliquota del 10%**

*«fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo, ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi»*

I riferimenti all'art.31 L. 457/78 devono essere traslati all'art. 3 DLgs. 380/2001 (Agenzia delle Entrate circ. 16.2.2007 n.11/E)

L'aliquota del 10% si applica a tutti i fabbricati (C.M. 9.6.90 n.40)

# CESSIONE DEI FABBRICATI



## DEFINIZIONE DI IMPRESA DI RISTRUTTURAZIONI

Impresa che, in relazione all'operazione in concreto esaminata, ha realizzato sull'immobile uno degli interventi elencati dall'art.3 co.1 lett. c) d) ed f) del DPR 380/2001, a prescindere dal proprio oggetto sociale.



# CESSIONE DEI FABBRICATI



## TIPOLOGIA DI IMMOBILI

### **Fabbricati abitativi**

Fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale “A” esclusi solo gli “A/10” a prescindere dal loro effettivo utilizzo

### **Fabbricati strumentali**

Fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali “B” - “C” - “D” - “E” e nella classe “A/10” a prescindere dal loro effettivo utilizzo

## CESSIONE DEI FABBRICATI

## CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI



| Tipologia di operazione   | Regime IVA                      |
|---|---------------------------------|
| Cessione del fabbricato da parte del costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori   | Imponibilità per obbligo        |
| Cessione del fabbricato da parte del costruttore/ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori  | Imponibile su opzione           |
|   | Esenzione in assenza di opzione |
| Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore   | Esenzione                       |
| Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore avente ad oggetto fabbricati destinati ad alloggi sociali | Imponibile su opzione           |
|   | Esenzione in assenza di opzione |

## CESSIONE DEI FABBRICATI



## CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI

| Tipologia di operazione  | Regime IVA                      |
|--|---------------------------------|
| Cessione del fabbricato da parte del costruttore/ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori | Imponibile su opzione           |
|  | Esenzione in assenza di opzione |

Se il cessionario è un soggetto passivo IVA

- la cessione avviene in «reverse charge» ex art.17 co.6 let. a-bis) DPR 633/72
- **il cessionario deve integrare la fattura applicando l'aliquota IVA corretta.**

## CESSIONE DEI FABBRICATI



## CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI

| Tipologia di operazione   | Regime IVA                      |
|---|---------------------------------|
| Cessione del fabbricato da parte del costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori | Imponibilità per obbligo        |
| Cessione del fabbricato da parte del costruttore/ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori  | Esenzione in assenza di opzione |
|   | Imponibilità su opzione         |
| Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore                   | Esenzione in assenza di opzione |
|   | Imponibilità su opzione         |

## CESSIONE DEI FABBRICATI



## CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI

| Tipologia di operazione  | Regime IVA                      |
|--|---------------------------------|
| Cessione del fabbricato da parte del costruttore/ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori | Esenzione in assenza di opzione |
|  | <b>Imponibilità su opzione</b>  |
| Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore                  | Esenzione in assenza di opzione |
|  | <b>Imponibilità su opzione</b>  |

Se il cessionario è un soggetto passivo IVA

- la cessione avviene in «reverse charge» ex art.17 co.6 let. a-bis) DPR 633/72
- **il cessionario deve integrare la fattura applicando l'aliquota IVA corretta.**

## CESSIONE DEI FABBRICATI



## «NUOVA» RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi, sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche

**Nuova costruzione**  
Art. 3 co.1 lett. e.1)  
DPR 380/2001

DL  
76/2020

**Ristrutturazione  
edilizia**  
Art. 3 co.1 lett d)  
DPR 380/2001

**ALIQUOTA IVA**  
**22 %**

**ALIQUOTA IVA**  
**10 %**

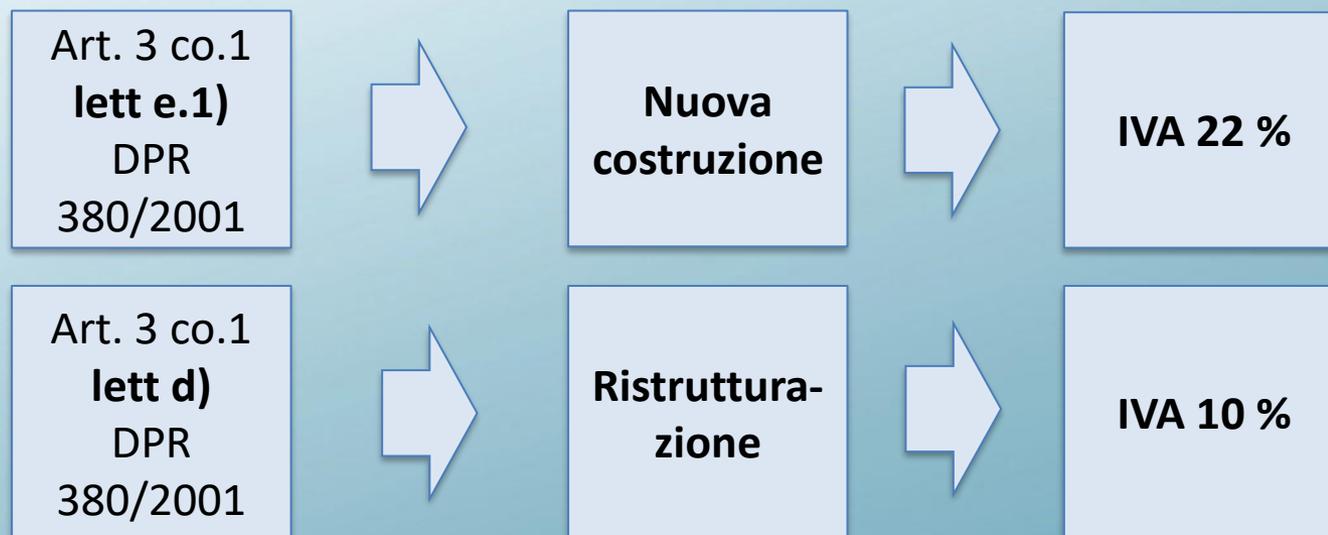
## CESSIONE DEI FABBRICATI

## DECORRENZA

DL 16.7.2020 n.76 in vigore dal 17.7.2020

tuttavia

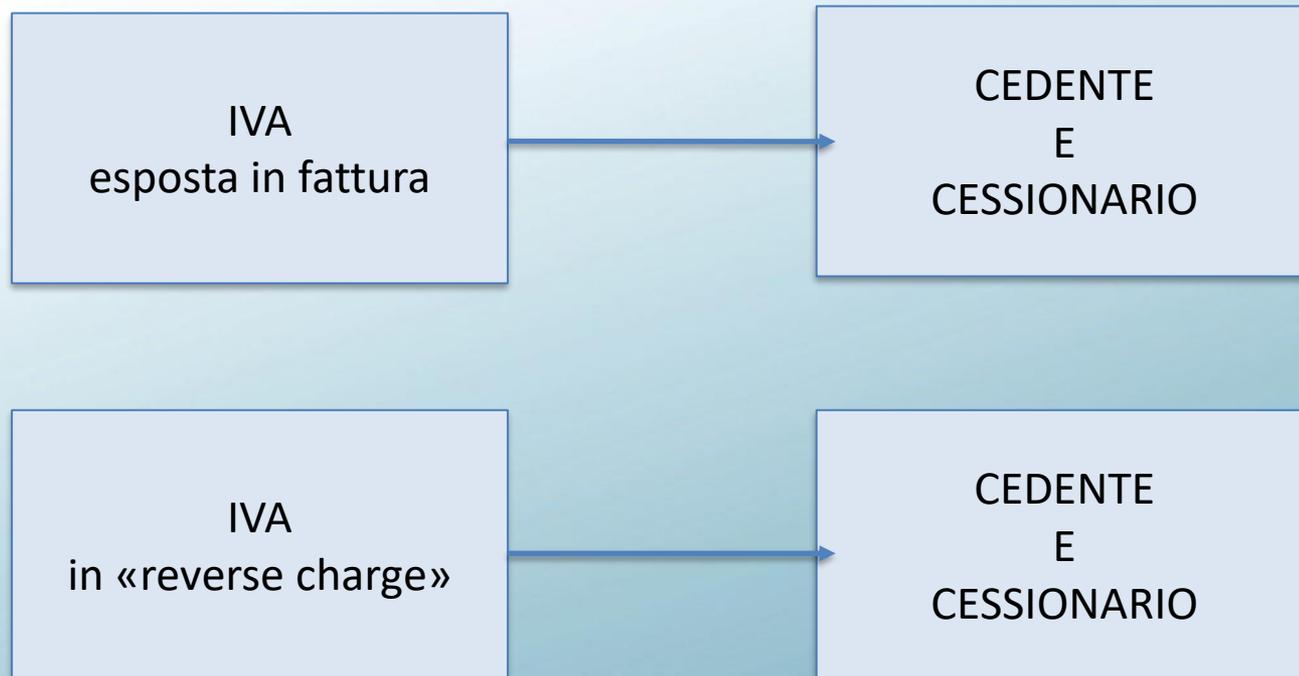
occorre verificare cosa viene indicato nel titolo edilizio, per cui:



# APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA



## RESPONSABILITA' NELL'INDICAZIONE DELL'ALIQUOTA



# APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA

## IVA ESPOSTA

### ALIQUOTA INFERIORE A QUELLA DOVUTA



| Sanzioni a carico del cedente/prestatore             |                               |                                     |  |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| Omessa/tardiva/infedele fatturazione e registrazione | Art. 6 co. 1 del DLgs. 471/97 | Dal 90% al 180% dell'imposta        | Non sanzionabile se ci si ravvede entro la prima liquidazione utile  |
| Omesso versamento nella liquidazione periodica       | Art. 13 del DLgs. 471/97      | 30% dell'importo non versato        | Riduzione a 1/15 per giorno di ritardo se questo non supera i 14 giorni; sanzione del 15% se il ritardo non supera i 90 giorni |
| Infedele dichiarazione IVA                           | Art. 5 co. 4 del DLgs. 471/97 | <b>Dal 90% al 180% dell'imposta</b> | Aumento della metà in caso di condotte simulate o fraudolente; riduzione di un terzo per evasione massima di 30.000,00 euro    |

## APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA



## IVA ESPOSTA

## ALIQUOTA INFERIORE A QUELLA DOVUTA

| Sanzioni a carico del cessionario/committente |                                     |                      |  |
|---|-------------------------------------|----------------------|--|
| Omessa<br>regolarizzazione<br>della fattura   | Art. 6 co. 8<br>del DLgs.<br>471/97 | 100%<br>dell'imposta | Minimo<br>250,00 euro;<br>regolarizzazione<br>"gratuita" entro<br>la prima<br>liquidazione |

# APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA



## ALIQUOTA SUPERIORE A QUELLA DOVUTA

Non ci sono sanzioni in capo al **cedente**.

L'art. 6 co. 6 secondo periodo del DLgs. 471/97, introdotto dalla L. 205/2017, attribuisce al **cessionario/committente**:

- il diritto di detrazione per l'IVA applicata in eccesso dal cedente/prestatore
- previo pagamento di una sanzione fissa da 250,00 euro a 10.000,00 euro.

# APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA



## REVERSE CHARGE E SANZIONI

### **Applicazione dell'IVA in luogo del «reverse charge» :**

- sanzione fissa da euro 250,00 ad euro 10.000 a carico del cessionario,
- il cedente è obbligato solidale
- rimane il diritto alla detrazione dell'IVA

### **Applicazione del «reverse charge» in luogo dell'IVA :**

- sanzione fissa da euro 250,00 ad euro 10.000 a carico del cedente,
- il cessionario è obbligato solidale
- rimane il diritto alla detrazione dell'IVA integrata dal cessionario.

# APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA



## REVERSE CHARGE E SANZIONI

### **Errata aliquota (maggiore di quella corretta):**

- sanzione fissa da euro 250,00 ad euro 10.000
- rimane il diritto alla detrazione della maggiore IVA

### **Errata aliquota (minore di quella corretta):**

- sanzione fissa da euro 250,00 ad euro 10.000
- si detrae l'IVA effettivamente applicata

# APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA



## RILEVANZA PENALE

- Omesso versamento: euro 250.000 per ciascun periodo di imposta
- Dichiarazione infedele: imposta evasa superiore ad euro 100.000

# IRREGOLARITA' EDILIZIE



## Art. 49 DLgs 380/2001

Gli interventi abusivi realizzati :

- in assenza di titolo o
- in contrasto con lo stesso
- ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano:
  - **delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti,**
  - di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.

# IRREGOLARITA' EDILIZIE



## Art. 49 DLgs 380/2001

Il contrasto deve riguardare:

- violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unita' immobiliare il due per cento delle misure prescritte,
- ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

## IRREGOLARITA' EDILIZIE



### Art. 49 DLgs 380/2001

La «sanzione» si applica a:

- detrazioni fiscali (bonus ristrutturazioni, ecobonus, sismabonus, bonus facciate, superbonus ecc.),
- applicazione di aliquote IVA agevolate,
- ecc.