

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
	Imponibilità su opzione
Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	Esenzione in assenza di opzione
	Imponibilità su 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



«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

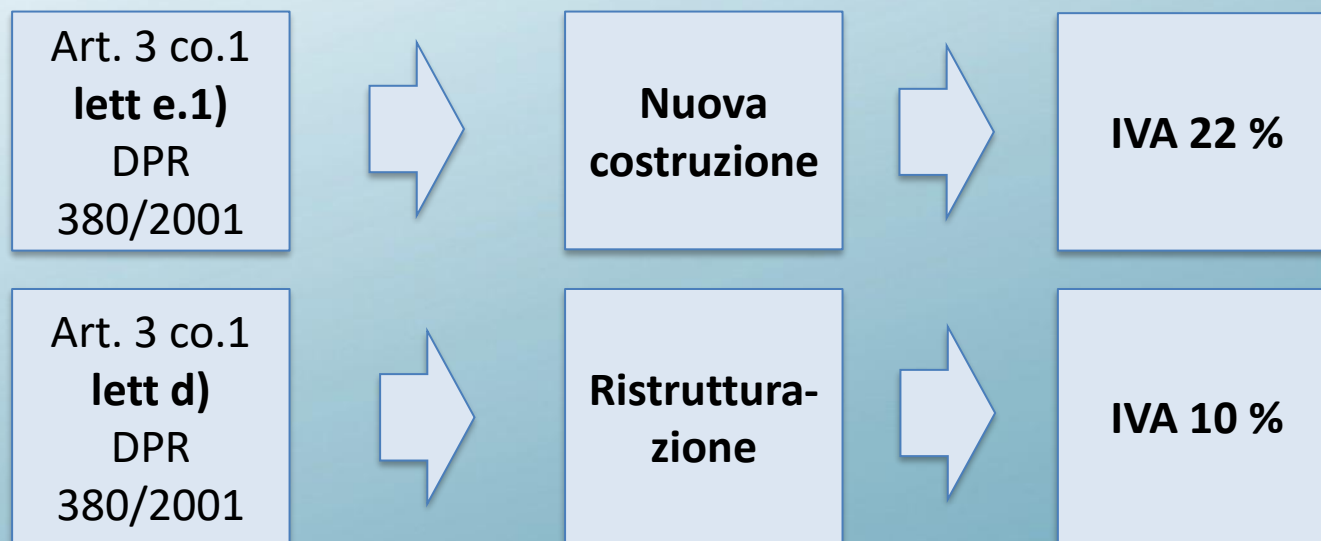


DECORRENZA

DL 16.7.2020 n.76 in vigore dal 17.7.2020

tuttavia

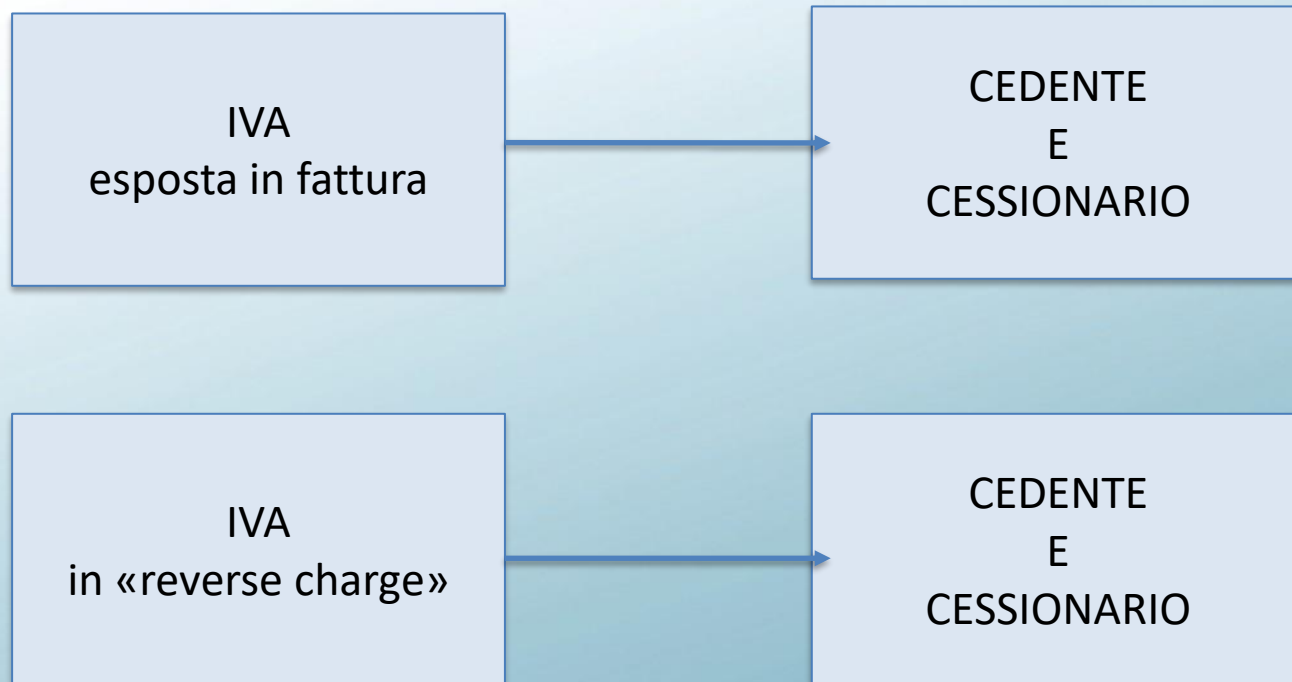
occorre verificare cosa viene indicato nel titolo edilizio, per cui:



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	Dal 90% al 180% dell'imposta	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 regolarizzazione della fattura	Art. 6 co. 8 del DLgs. 471/97	100% dell'imposta	Minimo 250,00 euro; regolarizzazione "gratuita" entro la prima 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.