

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Circ. 04/A/120626
San Fior, 26/06/2012

Ai gentili **Clienti**

Loro sedi

Oggetto: **L'Iva nelle locazioni e nelle cessioni di fabbricati dopo il DL 22/06/2012, n. 83**

Dopo più di un lustro dall'inizio di un processo di inarrestabile progressiva sostituzione dell'Iva nel settore immobiliare con l'imposta di registro, il legislatore sembra essersi finalmente reso conto (meglio tardi che mai!) di aver causato il blocco dell'intero settore.

Le disposizioni dell'art. 9 del decreto in oggetto (cd. "decreto sviluppo"), pubblicato in data odierna nella G.U., riscrivono le regole Iva relative alle locazioni ed alle cessioni di fabbricati abitativi e strumentali, determinando un timido ma significativo ritorno al passato.

La possibilità, ora ripristinata, di assoggettare ad Iva le cessioni e le locazioni di immobili abitativi, effettuate dalle imprese costruttrici o recuperatrici degli stessi, tenta di porre tardivo rimedio ai danni conseguenti all'obbligo di "rettifica dell'Iva" (cioè all'obbligo per l'impresa edile, che ceda le costruzioni in esenzione da Iva, di restituire allo Stato tutta o parte consistente dell'Iva detratta sulle spese sostenute a monte).

In calce alla presente, tentiamo di fare il punto della situazione.

Il personale dello Studio rimane a disposizione per maggiori delucidazioni.

Cordialità.

GiAn

L'IVA NELLE LOCAZIONI E NELLE CESSIONI DI FABBRICATI DOPO L'EMANAZIONE DEL DECRETO SVILUPPO

(DECRETO-LEGGE 22 giugno 2012, n. 83 - Misure urgenti per la crescita del Paese.

GU n. 147 del 26-6-2012 Suppl. Ordinario n.129 - Entrata in vigore: 26/06/2012)

Via G. Ungaretti, 12/1
31020 San Fior (TV)
Tel. 0438.76477
Fax 0438.260346
www.studioandreetta.it
andreetta@studioandreetta.it

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

LOCAZIONI E AFFITTI

Per regola generale, tutt'ora valida (anche dopo l'emanazione del DL 83/2012), sono **esenti** da Iva (art. 10, primo comma, numero 8) del Dpr 633/1972):

- **le locazioni e gli affitti**, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di:
 - o **terreni e aziende agricole**,
 - o **aree** (diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli) **non edificabili**,
 - o **fabbricati** (comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati).

Prima del “decreto sviluppo” facevano eccezione alla regola suddetta:

1. le locazioni di fabbricati **abitativi**, per le quali nel relativo atto il locatore aveva espressamente manifestato **l'opzione per l'imposizione**:
 - a. di durata non inferiore a quattro anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata;
 - b. (oppure) destinati ad alloggi sociali¹;
2. le locazioni di fabbricati **strumentali per natura** (che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni):
 - a. effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del numero 8-ter) e cioè di
 - i. soggetti passivi d'imposta che svolgevano in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta (limitata) in percentuale pari o inferiore al 25 per cento;
 - ii. soggetti **privati** (che non agivano nell'esercizio di impresa, arti o professioni);
 - b. (oppure) per le quali nel relativo atto il locatore avesse espressamente manifestato **l'opzione** per l'imposizione.

Dopo il “decreto sviluppo” (26/06/2012) fanno eccezione alla regola generale dell'esenzione da Iva le **locazioni**, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato **l'opzione per l'imposizione**:

¹ E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato (Decreto Ministero Infrastrutture 22.04.2008, G.U. 24.06.2008).

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

1. di fabbricati abitativi:
 - a. effettuate dalle **imprese costruttrici o ristrutturatrici** degli stessi, a prescindere dalla durata del contratto e dal fatto che le stesse locazioni avvengano in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata;
 - b. (oppure, anche per le imprese non costruttrici o ristrutturatrici) destinati ad alloggi sociali;
2. di fabbricati strumentali per natura (che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni).

Pertanto, dopo il decreto sviluppo:

- con riguardo agli immobili abitativi:
 - o da un lato, il locatore **non costruttore o recuperatore** perde la possibilità di esercitare la vecchia opzione per l'applicazione dell'Iva nelle locazioni effettuate in attuazione di piani di edilizia convenzionata (è difficile, tuttavia, immaginare che tale ipotesi fosse molto ricorrente);
 - o dall'altro, il **locatore costruttore o recuperatore** acquista la possibilità (che prima gli era negata, salvo i casi di edilizia abitativa convenzionata e di locazione di "alloggi sociali") **di optare sempre e comunque per l'applicazione dell'Iva**;
- con riguardo agli immobili strumentali per natura:
 - o il locatore ha sempre la possibilità di optare per l'Iva;
 - o non è più costretto ad applicare l'Iva (anche se non gli conviene) quando effettua la locazione nei confronti di privati o di soggetti a detraibilità limitata.

Si rammenta che l'esenzione da Iva rende applicabile l'imposta proporzionale di registro; tuttavia, il principio di alternatività tra Iva e registro non operava da tempo per le locazioni di immobili strumentali per natura soggette ad Iva, le quali scontavano e scontano tutt'ora anche l'imposta di Registro nella misura dell'1%².

² Dpr 131/1986:

Art. 40 Atti relativi ad operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto

[1] Per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa. Si considerano soggette all'imposta sul valore aggiunto anche le cessioni e le prestazioni per le quali l'imposta non è dovuta a norma dell'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 e quelle di cui al sesto comma del successivo art. 21, ad eccezione delle operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, numeri 8), 8-bis), e 27 quinquies) dello stesso decreto nonché delle locazioni di immobili esenti ai sensi dell'articolo 6 della legge 13 maggio 1999, n. 133, e dell'articolo 10, secondo comma, del medesimo decreto n. 633 del 1972.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Siccome non risulta modificato l'art. 5 della Tariffa dell'imposta di registro, dopo il "decreto sviluppo", le locazioni abitative che hanno guadagnato l'Iva, continuano a pagare l'imposta di registro al 2%.

CESSIONI DI FABBRICATI ABITATIVI

Per regola generale, sono **esenti** da Iva le **cessioni** di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter) (fabbricati strumentali per natura), quindi, sostanzialmente le cessioni di fabbricati **abitativi**.

Anche qui, prima del "decreto sviluppo", erano previste alcune eccezioni. Non erano esenti da Iva (e dunque erano imponibili):

- le cessioni di fabbricati abitativi, purchè effettuate entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento:
 - o dalle imprese costruttrici degli stessi
 - o o dalle imprese che vi avevano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Restavano, parimenti, imponibili ad Iva anche le cessioni di fabbricati di civile abitazione:

1-bis. Sono soggette all'imposta proporzionale di registro le locazioni di immobili strumentali, ancorché assoggettate all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

Tariffa I
Parte prima

Atti soggetti a registrazione in termine fisso

Articolo 5

1. Locazione e affitti di beni immobili:

a) quando hanno per oggetto fondi rustici 0,50%

a-bis) quando hanno per oggetto immobili strumentali, ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633: (139) 1%

b) in ogni altro caso 2%

Via G. Ungaretti, 12/1
31020 San Fior (TV)
Tel. 0438.76477
Fax 0438.260346
www.studioandreetta.it
andreetta@studioandreetta.it

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

- locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione dei piani di edilizia residenziale convenzionata;
- destinati ad alloggi sociali;

per le quali nel relativo atto il cedente avesse espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Dopo il “decreto sviluppo”, sono previste le seguenti eccezioni. Non sono esenti da Iva (e dunque sono imponibili):

- le cessioni di fabbricati abitativi effettuate entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento:
 - o dalle imprese costruttrici degli stessi
 - o o dalle imprese ristrutturatrici che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (modifica solo formale).

Fin qui, tutto come prima.

Il “decreto sviluppo” reca, però, una grossa novità: diventano imponibili ad Iva anche le cessioni di fabbricati di civile abitazione effettuate dalle imprese **costruttrici** o **ristrutturatrici** degli stessi, **dopo i cinque anni dall'intervento**, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'**opzione** per l'imposizione.

Nulla è cambiato per le c.d. “immobiliari di rivendita”.

CESSIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI

Per regola generale, sono **esenti** da Iva le **cessioni** di fabbricati o di porzioni di fabbricato **strumentali** per natura (che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni).

Prima del “decreto sviluppo” facevano eccezione (e dunque rimanevano soggette ad Iva), le cessioni di fabbricati strumentali per natura effettuate:

- a) entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi avevano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457;

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

- b) nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgevano in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento;
- c) nei confronti di cessionari privati (che non agivano nell'esercizio di impresa, arti o professioni);
- d) nei confronti di chiunque altro soggetto, sempreché nel relativo atto il cedente avesse espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione ad Iva.

Dopo il “decreto sviluppo” fanno eccezione (e dunque rimangono soggette ad Iva), le cessioni di fabbricati **strumentali per natura** effettuate:

- a) entro **cinque** anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese **costruttrici o ristrutturatrici** degli stessi;
- b) senza limiti di tempo, sempreché nel relativo atto il cedente, anche diverso dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici, abbia espressamente manifestato l'**opzione** per l'imposizione ad Iva.

REVERSE CHARGE

Prima del “decreto sviluppo”, il reverse charge si applicava anche alle cessioni di fabbricati **strumentali** per natura effettuate, in regime Iva, obbligatoriamente nei confronti di soggetti a detrazione limitata o, facoltativamente, con opzione del cedente resa nell'atto.

Dopo il “decreto sviluppo”, il reverse charge si applica in tutte le ipotesi di cessione di fabbricati abitativi e strumentali “*per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione*”³³.

Dovrà essere chiarito se il “reverse charge” si applichi o no anche nel caso di cessioni di fabbricati abitativi o strumentali effettuate da **imprese costruttrici o restauratrici** degli stessi, nel quinquennio, in cui la soggezione all'Iva è prevista a prescindere dall'opzione nell'atto (letteralmente ed inspiegabilmente sembrerebbe di no).

³³ All'articolo 17, sesto comma, la lettera a-bis) e' sostituita dalla seguente:

«a-bis) alle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato di cui ai numeri 8-bis) e 8-ter) del primo comma dell'articolo 10 per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione»;

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

ALiquota IVA (sulle locazioni)

Prima del “decreto sviluppo”, il n. 127-duodevices) della Tab A/3 allegata al Dpr 633/1972 prevedeva l’aliquota del 10% per le “**locazioni** di immobili di civile abitazione effettuate **in esecuzione di programmi di edilizia abitativa convenzionata** dalle imprese che li hanno costruiti o che hanno realizzato sugli stessi interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457; locazioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008”.

Dopo del “decreto sviluppo” è prevista l’aliquota del 10% per le “**locazioni** di **fabbricati abitativi** [immobili di civile abitazione] effettuate **dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo unico dell’edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e [in esecuzione di programmi di edilizia abitativa convenzionata dalle imprese che li hanno costruiti o che hanno realizzato sugli stessi interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457;] locazioni** di fabbricati **abitativi** [di civile abitazione] destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture [e dei trasporti 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008”], **di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008.**

In pratica, dopo l’emanazione del “decreto sviluppo”, l’aliquota del 10% si applica per la generalità delle locazioni di fabbricati abitativi, effettuate dalle imprese di costruzione e di ristrutturazione dei medesimi.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDRETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

D.P.R. 26-10-1972 n. 633 (Testo previgente al “Decreto sviluppo”)

Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto

Art. 10 Operazioni esenti dall'imposta

[1] Sono esenti dall'imposta:

.....

8) le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati abitativi, di durata non inferiore a quattro anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata, di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, ed escluse le locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del numero 8-ter) ovvero per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; (119) (147)

8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e cessioni, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati di civile abitazione locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione dei piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero destinati ad alloggi sociali come definite dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008; (120) (148)

8-ter) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse:

a) quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese

Via G. Ungaretti, 12/1
31020 San Fior (TV)
Tel. 0438.76477
Fax 0438.260346
www.studioandreetta.it
andreetta@studioandreetta.it

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457;

b) quelle effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento;

c) quelle effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni;

d) quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; (140) (149)

(119) Numero sostituito dall'art. 35-bis, comma 1, D.L. 2 marzo 1989, n. 69, modificato dall'art. 10, comma 4, lett. b), D.L. 20 giugno 1996, n. 323, sostituito dall'art. 35, comma 8, lett. a), D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248 e modificato dall'art. 1, comma 330, lett. a), L. 27 dicembre 2006, n. 296, a decorrere dal 1° gennaio 2007. Successivamente il presente numero è stato così sostituito dall'art. 57, comma 1, lett. a), D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 2012, n. 27.

(120) Numero inserito dall'art. 10, comma 4, lett. c), D.L. 20 giugno 1996, n. 323, sostituito dall'art. 35, comma 8, lett. a), D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, modificato dall'art. 1, comma 330, lett. b), L. 27 dicembre 2006, n. 296, a decorrere dal 1° gennaio 2007 e modificato dall'art. 1, comma 86, L. 13 dicembre 2010, n. 220, a decorrere dal 1° gennaio 2011. Successivamente il presente numero è stato così sostituito dall'art. 57, comma 1, lett. b), D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 2012, n. 27.

(140) Numero inserito dall'art. 35, comma 8, lett. a), n. 2), D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248.

(147) Vedi, anche, il comma 9 dell'art. 35 del D.L. n. 223 del 2006.

(148) Vedi, anche, il comma 9 dell'art. 35 del D.L. n. 223 del 2006.

(149) Vedi, anche, il comma 9 dell'art. 35 del D.L. n. 223 del 2006.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

D.P.R. 26-10-1972 n. 633 (Testo successivo al “Decreto sviluppo”)

Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto

Art. 10 Operazioni esenti dall'imposta

[1] Sono esenti dall'imposta:

.....

8) le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati abitativi **effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, [di durata non inferiore a quattro anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata,]** di fabbricati **abitativi [di civile abitazione]** destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, **e di [ed escluse le locazioni di]** fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni **[effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del numero 8-ter) ovvero per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione];**

8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo **3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 [31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457]**, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, **ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui [e cessioni, per le quali]** nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione **[di fabbricati di civile abitazione locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione dei piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero destinati ad alloggi sociali come definite dal decreto del Ministro delle**

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008];

8-ter) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse [a)] quelle effettuate [, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento,] dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 [31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457;], entro cinque anni dalla data della costruzione o dell'intervento, e [b) quelle effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento; c) quelle effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni; d)] quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

I CONTENUTI DEL PRESENTE DOCUMENTO VANNO VERIFICATI CON I DOCUMENTI ORIGINALI