

Prot. n.82/C/2014

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 31 Marzo 2014

Oggetto: **Vademecum ANCE sul regime IVA nelle cessioni e locazioni immobiliari-***Regime IVA/Registro per le cessioni e locazioni di immobili – Le novità dal 2014 –*

Si informano le imprese associate che L'ANCE ha aggiornato il proprio Vademecum riepilogativo della disciplina IVA applicabile alle cessioni e locazioni di immobili, contenuta nell'art.10, comma 1, nn.8, 8-bis ed 8-ter, del D.P.R. 633/1972.

Il vademecum tiene conto delle novità in materia di imposte d'atto per i trasferimenti immobiliari, applicabili dal 1° gennaio 2014, introdotte:

o dall'art.10 del D.Lgs. 23/2011 (cd. "federalismo fiscale municipale").

In particolare, ai fini dell'Imposta di Registro, viene riscritto integralmente l'art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 e viene prevista, tra l'altro, l'introduzione di due sole aliquote (2% per l'acquisto della «prima casa» e 9% in tutti gli altri casi);

o dall'art.26 del D.L. 104/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 128/2013 (cd. "decreto Istruzione").

Infatti, dal 1° gennaio 2014, vengono previste:

- l'applicabilità delle imposte Ipotecaria e Catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, nell'ipotesi in cui sia dovuta l'imposta proporzionale di Registro (9% o 2% per la «prima casa»);

- l'aumento della misura fissa delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, che è passata da 168 euro a 200 euro.

La Guida è aggiornata, altresì, con i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella:

- recente C.M. 2/E del 21 febbraio 2014, nella quale sono stati forniti i primi indirizzi interpretativi sulla citata riforma delle imposte d'atto (Registro, Ipotecaria e Catastale) applicabili ai trasferimenti immobiliari,

- C.M. 22/E del 28 giugno 2013, con la quale sono state esplicitate le modalità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità ad IVA delle cessioni e locazioni di fabbricati, a seguito delle modifiche apportate a tale disciplina dal D.L. 83/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 134/2012 (cd. "decreto Sviluppo").

Il documento è articolato evidenziando il diverso regime fiscale applicabile a seconda della tipologia dell'immobile e al tipo di operazione: abitazione o fabbricato strumentale in base alla relativa categoria catastale; cessione o locazione.

Nel Vademecum, inoltre, è stata inserita una sezione relativa all'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile(cd. "reverse charge") sia per le cessioni di fabbricati abitativi imponibili ad IVA su opzione (effettuate dall'impresa costruttrice/ristrutturatrice dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori), sia per le cessioni di fabbricati strumentali imponibili ad IVA su opzione (effettuate da qualsiasi impresa anche non costruttrice/ristrutturatrice).

Viene esaminato, altresì, il regime IVA applicabile, sotto il profilo delle cessioni, agli immobili pertinenti ad abitazioni, richiamando, al contempo, alcuni chiarimenti forniti in materia dall'Agenzia delle Entrate.

Da ultimo, si segnala che il Vademecum, nella parte finale, contiene delle tabelle riassuntive, riferite sia alle abitazioni, sia ai fabbricati strumentali, che riportano una casistica delle cessioni e locazioni previste dalla normativa, e comprendono le aliquote IVA e delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale applicabili per ciascuna operazione.

Come di consueto gli Uffici dell'Associazione restano a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Distinti saluti

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)