

Gruppo di lavoro fiscaltà immobiliare

DICHIARAZIONE IVA 2020

Emanuele GRECO – Mirco GAZZERA – Stefano SPINA

17 febbraio 2020

Argomenti trattati

- Nozioni introduttive
- Trattamento IVA delle cessioni e locazioni di beni immobili
- Detrazione dell'IVA
- Rettifica della detrazione
- Reverse charge nel settore immobiliare
- Rimborsi IVA annuali

NOZIONI INTRODUTTIVE

IMPRESE COSTRUTTRICI E DI RIPRISTINO

- **Imprese costruttrici**

Imprese che realizzano l'immobile direttamente con organizzazione e mezzi propri o avvalendosi di imprese terze per la materiale esecuzione di tutti i lavori o di parte di essi, nonché quelle che, anche occasionalmente, costruiscono o fanno costruire immobili per la successiva vendita

- **Imprese di ripristino**

Imprese che acquistano un immobile, eseguono o fanno eseguire sullo stesso interventi di recupero, ripristino edilizio o ripristino urbanistico e successivamente lo rivendono o lo concedono in locazione prima della vendita

Cfr. circ. Agenzia delle Entrate n. 18/2013, § 3.2

CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE

In materia di imposte indirette rileva sempre il criterio di classificazione catastale, indipendentemente dall'effettivo utilizzo

Fabbricati abitativi (categoria A, esclusa A/10)

Fabbricati strumentali (categorie A/10, B, C, D ed E)

Aree edificabili (in base a piano regolatore generale)

Aree non edificabili

DATA DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DEGLI INTERVENTI

- La **data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile** è da individuarsi in corrispondenza del rilascio dell'attestazione di ultimazione lavori, da parte del direttore degli stessi, la quale coincide di norma con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del DPR 380/2001
- Anche in **mancanza di tale formale attestazione**, l'immobile si considera ultimato qualora venga concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile

TRATTAMENTO IVA DELLE CESSIONI E LOCAZIONI DI IMMOBILI

CESSIONI DI FABBRICATI ABITATIVI

Tipologia di operazione	Trattamento IVA
Cessione di fabbricato abitativo da parte del costruttore o ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibile per obbligo
Cessione di fabbricato abitativo da parte del costruttore o ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Esente Imponibile su opzione
Cessione di fabbricato abitativo da parte di un soggetto diverso dal costruttore o ristrutturatore	Esente
Cessione di alloggio sociale da parte di un soggetto passivo diverso dal costruttore o ristrutturatore	Esente Imponibile su opzione

Cfr. art. 10 co. 1 n. 8-*bis* del DPR 633/72

CESSIONI DI FABBRICATI STRUMENTALI

Tipologia di operazione	Trattamento IVA
Cessione di fabbricato strumentale da parte del costruttore o ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibile per obbligo
Cessione di fabbricato strumentale da parte del costruttore o ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Esente
	Imponibile su opzione
Cessione di fabbricato strumentale da parte di un soggetto passivo diverso dal costruttore o ristrutturatore	Esente
	Imponibile su opzione

Cfr. art. 10 co. 1 n. 8-ter del DPR 633/72

CESSIONI DI FABBRICATI

Cessioni imponibili IVA	Aliquota IVA
Case di abitazione, diverse da categorie A/1, A/8 e A/9, cedute a soggetti con requisiti «prima casa»	4%
Costruzioni rurali, destinate ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alle coltivazioni o all'allevamento del bestiame, cedute dal costruttore	
Case di abitazione, diverse da categorie A/1, A/8, A/9, cedute a soggetti privi dei requisiti "prima casa"	10%
Fabbricati "Tupini" e assimilati, diversi da case di abitazione, ceduti da parte del costruttore	
Fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ceduti dall'impresa che ha eseguito i lavori	
Altri casi (es. fabbricati strumentali)	22%

LOCAZIONE DI FABBRICATI ABITATIVI

Tipologia di operazione	Trattamento IVA
Locazione di fabbricato abitativo da parte del costruttore o ristrutturatore	Esente
	Imponibile su opzione
Locazione di fabbricato abitativo da parte di un soggetto passivo diverso dal costruttore o ristrutturatore	Esente
Locazione di alloggio sociale da parte di un qualsiasi soggetto passivo	Esente
	Imponibile su opzione

LOCAZIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI

Tipologia di operazione	Trattamento IVA
Locazione di fabbricato strumentale da parte di un qualsiasi soggetto passivo	Esente
	Imponibile su opzione

Cfr. art. 10 co. 1 n. 8 del DPR 633/72

LOCAZIONE DI FABBRICATI

Locazioni imponibili IVA	Aliquota IVA
Fabbricati abitativi	10%
Alloggi sociali	
Fabbricati strumentali	22%

Cfr. n. 127-*duodevicies* della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72 e art. 16 del DPR 633/72

CESSIONE DI TERRENI

Tipologia di operazione	Trattamento IVA
Cessione di terreni edificabili	Imponibile (aliquota 22%)
Cessione di terreni non edificabili	Fuori campo

LOCAZIONE DI TERRENI

Tipologia di operazione	Trattamento IVA
Locazione di aree edificabili e aree destinate a parcheggio	Imponibile (aliquota 22%)
Locazione di terreni, aree diverse da quelle destinate a parcheggio e aree non edificabili	Esente

Cfr. artt. 2 co. 3 lett. c) e 10 co. 1 n. 8 del DPR 633/72

QUADRO VE

- Cessioni e locazioni di immobili imponibili IVA**

Sez. 2 - Operazioni imponibili agricole e operazioni imponibili commerciali o professionali					
VE20	Operazioni imponibili diverse dalle operazioni di cui alla sezione 1 distinte per aliquota, tenendo conto delle variazioni di cui all'art. 26, e relativa imposta				
VE21			,00	4	
VE22			,00	5	,00
VE23			,00	10	,00
			,00	22	,00

- Cessioni e locazioni di immobili esenti IVA**

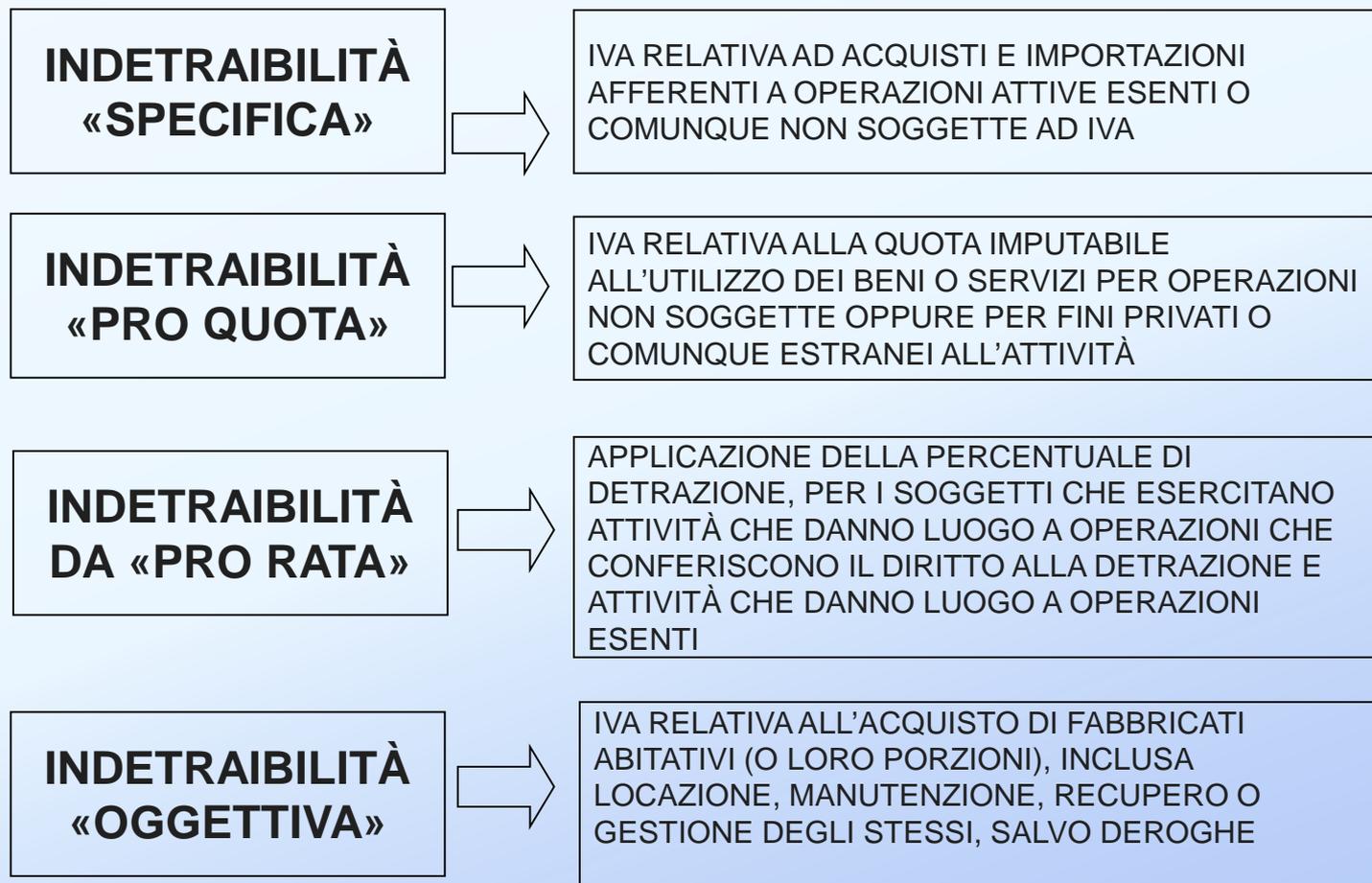
VE33 Operazioni esenti (art. 10) ,00

- Cessioni e locazioni di immobili fuori campo IVA per carenza del requisito della territorialità**

VE34 Operazioni non soggette all'imposta ai sensi degli articoli da 7 a 7-septies ,00

DETRAZIONE DELL'IVA

INDETRAIBILITÀ DELL'IVA



Cfr. artt. 19 e ss. del DPR 633/72

CASISTICA IN DICHIARAZIONE IVA

Operazioni effettuate dal soggetto passivo

Solo operazioni esenti senza avvalersi della dispensa da adempimenti (art. 36-*bis* del DPR 633/72)

Solo operazioni esenti avvalendosi della dispensa da adempimenti (art. 36-*bis* del DPR 633/72)

Operazioni esenti occasionali nell'ambito di attività che danno luogo a operazioni imponibili

Operazioni imponibili occasionali nell'ambito di attività che danno luogo a operazioni esenti

Attività che danno luogo a operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione e attività che danno luogo a operazioni esenti (pro rata)

Operazioni imponibili ed esenti con separazione facoltativa delle attività

OPERAZIONI ESCLUSIVAMENTE ESENTI

Quadro VF

VF20 Acquisti e importazioni per i quali non è ammessa la detrazione **100.000,00**

SEZ. 3 - Determinazione dell'IVA ammessa in detrazione

VF30 METODO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DELL'IVA AMMESSA IN DETRAZIONE

• agenzie di viaggio	1	<input type="checkbox"/>
• beni usati	2	<input type="checkbox"/>
• operazioni esenti	3	<input checked="" type="checkbox"/>
• agriturismo	4	<input type="checkbox"/>
• associazioni operanti in agricoltura	5	<input type="checkbox"/>

• spettacoli viaggianti e contribuenti minori	6	<input type="checkbox"/>
• attività agricole connesse	7	<input type="checkbox"/>
• imprese agricole	8	<input type="checkbox"/>
• enoturismo	9	<input type="checkbox"/>

VF32 Se per l'anno 2019 sono state effettuate esclusivamente operazioni esenti barrare la casella **1**

Es. acquisti imponibili per 100.000 euro + IVA

Si assume che il soggetto passivo sia tenuto a presentare la dichiarazione annuale IVA

DISPENSA DA ADEMPIMENTI

- Operazioni esenti IVA ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/72, eccetto n. 11, 18 e 19
- Restano obblighi di fatturazione e registrazione per le altre tipologie di operazioni ove effettuate
- Opzione frutto di comportamento concludente manifestata nel rigo VO5 (vincolante per almeno un triennio)

VO5 Art. 36 bis - DISPENSA DAGLI ADEMPIMENTI PER LE OPERAZIONI ESENTI

Opzione 1

Revoca 2

Cfr. art. 36-*bis* del DPR 633/72

DISPENSA DA ADEMPIMENTI

Quadro VF

VF20 Acquisti e importazioni per i quali non è ammessa la detrazione 100.000,00

SEZ. 3 - Determinazione dell'IVA ammessa in detrazione

VF30 METODO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DELL'IVA AMMESSA IN DETRAZIONE

• agenzie di viaggio	1	<input type="checkbox"/>
• beni usati	2	<input type="checkbox"/>
• operazioni esenti	3	<input checked="" type="checkbox"/>
• agriturismo	4	<input type="checkbox"/>
• associazioni operanti in agricoltura	5	<input type="checkbox"/>

• spettacoli viaggianti e contribuenti minori	6	<input type="checkbox"/>
• attività agricole connesse	7	<input type="checkbox"/>
• imprese agricole	8	<input type="checkbox"/>
• enoturismo	9	<input type="checkbox"/>

VF33 Se per l'anno 2019 ha avuto effetto l'opzione di cui all'art. 36-bis barrare la casella 1

Es. acquisti imponibili per 100.000 euro + IVA

Si assume che il soggetto passivo sia tenuto a presentare la dichiarazione annuale IVA

OPERAZIONI ESENTI OCCASIONALI

Quadro VF

VF20 Acquisti e importazioni per i quali non è ammessa la detrazione **10.000,00**

Occasionale effettuazione di operazioni esenti ovvero di operazioni imponibili

VF60 Se le operazioni esenti effettuate sono occasionali ovvero riguardano esclusivamente operazioni di cui ai nn. da 1 a 9 dell'art.10, non rientranti nell'attività propria dell'impresa o accessorie ad operazioni imponibili barrare la casella

Se le operazioni imponibili effettuate sono occasionali barrare la casella

Es. acquisti inerenti alle operazioni esenti per
10.000 euro + IVA

L'IVA è indetraibile in base a diretta afferenza

Non si deve compilare il rigo VF30

OPERAZIONI IMPONIBILI OCCASIONALI

Presenza di acquisti inerenti all'operazione imponibile

Quadro VF

	1	IMPONIBILE	%	2	IMPOSTA
VF1		,00	2		,00
VF2		,00	4		,00
VF3		,00	5		,00
VF4		,00	6		,00
VF5		,00	7,3		,00
VF6	Acquisti e importazioni imponibili (esclusi quelli di cui ai righe VF19, VF20 e VF21) distinti per aliquota d'imposta	,00	7,5		,00
VF7	o per percentuale di compensazione, tenendo conto delle variazioni di cui all'art. 26, e relativa imposta	,00	7,65		,00
VF8		,00	7,95		,00
VF9		,00	8,3		,00
VF10		,00	8,5		,00
VF11		,00	8,8		,00
VF12		,00	10		,00
VF13		,00	12,3		,00
VF14		5.000	22		1.100

Es. acquisti inerenti alle operazioni imponibili per
5.000 euro + IVA

Continua

OPERAZIONI IMPONIBILI OCCASIONALI

Continua

SEZ. 3 - Determinazione dell'IVA ammessa in detrazione	VF30 METODO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DELL'IVA AMMESSA IN DETRAZIONE					
	• agenzie di viaggio	1	<input type="checkbox"/>	• spettacoli viaggianti e contribuenti minori	6	<input type="checkbox"/>
	• beni usati	2	<input type="checkbox"/>	• attività agricole connesse	7	<input type="checkbox"/>
	• operazioni esenti	3	<input checked="" type="checkbox"/>	• imprese agricole	8	<input type="checkbox"/>
	• agriturismo	4	<input type="checkbox"/>	• enoturismo	9	<input type="checkbox"/>
	• associazioni operanti in agricoltura	5	<input type="checkbox"/>			

	1	Imponibile	2	Imposta
VF31 Acquisti destinati alle operazioni imponibili occasionali		5.000,00		1.100,00

VF37 IVA ammessa in detrazione	1.100,00
--------------------------------	----------

VF71 IVA ammessa in detrazione	1.100,00
--------------------------------	----------

L'IVA è detraibile in base a diretta afferenza

OPERAZIONI IMPONIBILI OCCASIONALI

Assenza di acquisti inerenti all'operazione imponibile

Quadro VF

Occasionale effettuazione di operazioni esenti ovvero di operazioni imponibili	
VF60 Se le operazioni esenti effettuate sono occasionali ovvero riguardano esclusivamente operazioni di cui ai nn. da 1 a 9 dell'art.10, non rientranti nell'attività propria dell'impresa o accessorie ad operazioni imponibili barrare la casella	1 <input type="checkbox"/>
Se le operazioni imponibili effettuate sono occasionali barrare la casella	2 <input checked="" type="checkbox"/>

Non si deve compilare il rigo VF30

PRO RATA

- Soggetti passivi che esercitano contestualmente:
 - attività che danno luogo a operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione (operazioni imponibili e altre assimilate)
 - attività che danno luogo a operazioni esenti
- Imposta detraibile è determinata applicando la percentuale di detrazione
- Si applica una percentuale di detrazione provvisoria in corso d'anno e il conguaglio avviene alla fine dell'anno

Cfr. artt. 19 co. 5 e 19-*bis* del DPR 633/72

PRO RATA

Esempio

La stessa impresa effettua:

- cessioni e/o locazioni di fabbricati (abitativi e/o strumentali) in regime di imponibilità IVA
- cessioni e/o locazioni di fabbricati (abitativi e/o strumentali) in regime di esenzione IVA

PRO RATA

Percentuale di detrazione (da arrotondare all'unità)

$$\frac{\text{OI} + \text{OA}}{\text{OI} + \text{OA} + \text{OE}}$$

- OI: operazioni imponibili
- OA: operazioni assimilate alle operazioni imponibili ai fini della detrazione (art. 19 co. 3 del DPR 633/72)
- OE: operazioni esenti

Cfr. art. 19-*bis* del DPR 633/72

PRO RATA

Esclusioni

Non si considerano nel predetto calcolo:

- cessioni di beni ammortizzabili
- passaggi interni, in caso di separazione delle attività
- operazioni fuori campo IVA *ex art. 2 co. 3 lett. a), b), d) ed f) del DPR 633/72*
- operazioni esenti IVA *ex art. 10 co. 1 n. 27-quinquies del DPR 633/72*
- operazioni esenti IVA *ex art. 10 co. 1 nn. 1 a 9 del DPR 633/72* quando:
 - ▶ non formano oggetto dell'attività propria del soggetto passivo
 - ▶ o sono accessorie a operazioni imponibili

PRO RATA

Attività propria del soggetto passivo

- Occorre guardare all'attività effettivamente esercitata (volume d'affari?), a prescindere dall'oggetto sociale (es. Cass. 9670/2018)
- Esempi nel settore immobiliare:
 - immobiliari di costruzione: cessione dell'immobile (cfr. CGUE causa C-174/08 e ris. Agenzia delle Entrate n. 112/2008)
 - immobiliari di costruzione o di rivendita: locazione del fabbricato in attesa della cessione (es. Cass. 11073/2006)

PRO RATA

Calcolo della percentuale di detrazione – Quadro VF

Dati per il calcolo della percentuale di detrazione			
1	2	3	4
Operazioni esenti relative all'oro da investimento effettuate dai soggetti di cui all'art. 19, co. 3, lett. d)	Operazioni esenti di cui ai nn. da 1 a 9 dell'art. 10 non rientranti nell'attività propria dell'impresa o accessorie ad operazioni imponibili	Operazioni esenti di cui all'art. 10, n. 27-quinquies	Beni ammortizzabili e passaggi interni esenti
,00	,00	,00	,00
5	6	7	8
Operazioni non soggette	Operazioni non soggette di cui all'art 74, co. 1	Operazioni esenti art. 19, co. 3, lett. a-bis)	Operazioni art. da 7 a 7-septies senza diritto alla detrazione
,00	,00	,00	,00
Percentuale di detrazione (arrotondata all'unità più prossima)			
9			
%			

⇒ Operazioni esenti o escluse che conferiscono il diritto alla detrazione (art. 19 co. 3 del DPR 633/72)

⊗ Operazioni da non computare ai fini del pro rata (art. 19-bis del DPR 633/72)

$$\frac{VE50 - VF34 \text{ campo } 8 + VF34 \text{ campo } 1 + VF34 \text{ campo } 5 + VF34 \text{ campo } 6 + VF34 \text{ campo } 7 - (VE33 - VF34 \text{ campo } 4)}{VE50 - VF34 \text{ campo } 8 + VF34 \text{ campo } 5 + VF34 \text{ campo } 6 - VF34 \text{ campo } 2 - VF34 \text{ campo } 3} \times 100$$

PRO RATA

Calcolo della percentuale di detrazione – Quadro VF

SEZ. 3 - Determinazione dell'IVA ammessa in detrazione	VF30 METODO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DELL'IVA AMMESSA IN DETRAZIONE									
	• agenzie di viaggio	1	<input type="checkbox"/>	• spettacoli viaggianti e contribuenti minori	6	<input type="checkbox"/>				
	• beni usati	2	<input type="checkbox"/>	• attività agricole connesse	7	<input type="checkbox"/>				
	• operazioni esenti	3	<input checked="" type="checkbox"/>	• imprese agricole	8	<input type="checkbox"/>				
	• agriturismo	4	<input type="checkbox"/>	• enoturismo	9	<input type="checkbox"/>				
	• associazioni operanti in agricoltura	5	<input type="checkbox"/>							

Dati per il calcolo della percentuale di detrazione			
1	Operazioni esenti relative all'oro da investimento effettuate dai soggetti di cui all'art. 19, co. 3, lett. d)	2	Operazioni esenti di cui ai nn. da 1 a 9 dell'art. 10 non rientranti nell'attività propria dell'impresa o accessorie ad operazioni imponibili
	<input type="text" value="0,00"/>		<input type="text" value="0,00"/>
3	Operazioni esenti di cui all'art. 10, n. 27-quinquies	4	Beni ammortizzabili e passaggi interni esenti
	<input type="text" value="0,00"/>		<input type="text" value="0,00"/>
5	Operazioni non soggette	6	Operazioni non soggette di cui all'art 74, co. 1
	<input type="text" value="0,00"/>		<input type="text" value="0,00"/>
7	Operazioni esenti art. 19, co. 3, lett. a-bis)	8	Operazioni artt. da 7 a 7-septies senza diritto alla detrazione
	<input type="text" value="0,00"/>		<input type="text" value="0,00"/>
Percentuale di detrazione (arrotondata all'unità più prossima)			
9 <input type="text" value="2"/> <input type="text" value="2"/> %			

VF37 IVA ammessa in detrazione 2.200,00

VF71 IVA ammessa in detrazione 2.200,00

Es. IVA assolta sugli acquisti per 10.000 euro

SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ

Presupposti per separazione facoltativa

- Attività sostanzialmente diverse fra loro individuate, di regola, da differenti codici ATECO
- Possibile separazione anche per attività che presentano un medesimo codice ATECO, se sussiste una costante uniformità nei loro elementi essenziali e sono suscettibili di essere distinte in base a criteri oggettivi
- Ammessa separazione per locazioni e cessioni di immobili (diverso codice ATECO) e per sub-settori in base alla categoria catastale:
 - locazioni di fabbricati abitativi esenti e locazioni di altri fabbricati o immobili (imponibili ed esenti)
 - cessioni di fabbricati abitativi esenti e cessioni di altri fabbricati o immobili (imponibili ed esenti)

Cfr. art. 36 del DPR 633/72 e circ. Agenzia delle Entrate nn. 22/2013 e 19/2018

SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ

Esercizio dell'opzione

- Opzione frutto di comportamento concludente manifestata nel rigo VO4

VO4 Art. 36 - comma 3 - ESERCIZIO DI PIÙ ATTIVITÀ

Opzione 1 Revoca 2

- Opzione vale fino a revoca e comunque:
 - per almeno un triennio
 - al termine del periodo di rettifica, in caso di acquisto di beni ammortizzabili

Cfr. art. 36 del DPR 633/72

SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ

Detrazione dell'imposta

- IVA relativa agli acquisti di beni non ammortizzabili utilizzati promiscuamente non è detraibile
- IVA relativa agli acquisti di beni ammortizzabili e servizi ad uso promiscuo è detraibile in base a quota imputabile all'attività imponibile

SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ

Predisposizione della dichiarazione annuale

Ciascun modulo	Un solo modulo (il primo)
VA sezione 1	VA sezione 2
VE	VC
VF	VD
VJ	VH
VL sezione 1	VM
	VK
	VL sezioni 2 e 3
	VT
	VX
	VO

RIEPILOGO

Operazioni effettuate dal soggetto passivo	Principali righi interessati del quadro VF	
Solo operazioni esenti senza dispensa da adempimenti	VF20 VF32	VF30 casella 3
Solo operazioni esenti con dispensa da adempimenti	VF20 VF33	
Operazioni imponibili occasionali con acquisti ad esse inerenti ed esercizio di attività che danno luogo a operazioni esenti	VF1-VF14 VF31 VF37	
Attività che danno luogo a operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione e attività che danno luogo a operazioni esenti (pro rata)	VF1-VF14 VF34 VF37	
Operazioni esenti occasionali con esercizio di attività che danno luogo a operazioni imponibili	VF20 VF60 casella 1	
Operazioni imponibili occasionali senza acquisti ad esse inerenti ed esercizio di attività che danno luogo a operazioni esenti	VF60 casella 2	

INDETRAIBILITÀ OGGETTIVA

Fabbricati abitativi

- acquisto
- locazione
- manutenzione, recupero o gestione

Eccezioni

- imprese di costruzione
- imprese con pro-rata da locazioni immobiliari

Quadro VF

VF19 Acquisti e importazioni per i quali la detrazione è esclusa o ridotta (art. 19-bis1) ,00

Cfr. art. 19-bis1 co. 1 lett. i) del DPR 633/72

INDETRAIBILITÀ OGGETTIVA

Casi di non applicazione

- Interventi di ristrutturazione per immobili abitativi impiegati in attività turistico-alberghiera (cfr. ris. Agenzia delle Entrate n. 18/2012)
- Interventi di ristrutturazione su immobili strumentali da destinare poi a uso abitativo (cfr. ris. Agenzia delle Entrate n. 58/2008)
- Acquisto di immobile abitativo da adibire ad attività ricettiva (cfr. ris. Agenzia delle Entrate n. 196/2007)

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Tipologie di rettifiche

- Cambio di destinazione (art. 19-*bis*2 co. 1-2 del DPR 633/72)
- Mutamento del regime fiscale delle operazioni attive, della detrazione o dell'attività (art. 19-*bis*2 co. 3 del DPR 633/72)
- Variazione del pro rata (art. 19-*bis*2 co. 4 del DPR 633/72)

Cfr. art. 19-*bis*2 del DPR 633/72

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Fabbricati

- ▶ Tutti i fabbricati sono considerati "beni ammortizzabili" (inclusi i beni «merce»)
- ▶ Periodo di osservazione passa a **10 anni** (invece che 5)

Il periodo di osservazione decorre dalla:

- data di acquisto, per i fabbricati finiti;
- data di termine della costruzione, per i fabbricati costruiti;
- data del riscatto, per i fabbricati preposseduti in leasing.

Cfr. art. 19-bis2 co. 8 del DPR 633/72

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Cambio di destinazione

L'IVA detratta relativa ai beni ammortizzabili è rettificata in aumento o diminuzione, se i beni sono utilizzati per effettuare operazioni che danno diritto alla detrazione in misura diversa da quella originaria

Ai fini della rettifica, si tiene conto esclusivamente del diverso utilizzo che si verifica nell'anno di entrata in funzione o nei 4 anni successivi (9 per i fabbricati)

La rettifica è calcolata con riferimento a tanti quinti (decimi per i fabbricati) dell'imposta quanti sono gli anni mancanti al compimento del quinquennio (decennio per i fabbricati)

Cfr. art. 19-*bis*2 co. 1-2 del DPR 633/72

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Cambio di destinazione per fabbricato

- Anno 1: acquisto con IVA 100.000 euro non detratta
- Anno 4: utilizzo per operazioni imponibili IVA

Anni relativi al periodo di «tutela fiscale»									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Anni trascorsi			Anni mancanti alla fine del decennio						
30.000 euro (3/10)			70.000 euro (7/10)						

PROSPETTO D RETTIFICA DELLA DETRAZIONE			
Art. 19 bis - 2	1	Rettifica per variazioni dell'utilizzo di beni non ammortizzabili (comma 1)	
	2	Rettifica per variazione dell'utilizzo di beni ammortizzabili (comma 2)	+70.000,00
	3	Rettifica per mutamenti nel regime fiscale (comma 3)	
	4	Rettifica per variazione del pro-rata (comma 4)	
TOTALE	5	Somma algebrica dei righi da 1 a 4 (da riportare al rigo VF70)	+70.000,00

VF70 TOTALE rettifiche (indicare con il segno +/-)

70.000,00

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Cambio di destinazione per fabbricato

- Anno 1: acquisto con IVA 100.000 euro detratta
- Anno 5: utilizzo per operazioni esenti IVA

Anni relativi al periodo di «tutela fiscale»									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Anni trascorsi				Anni mancanti alla fine del decennio					
40.000 euro (4/10)				60.000 euro (6/10)					

PROSPETTO D RETTIFICA DELLA DETRAZIONE			
Art. 19 bis - 2	1	Rettifica per variazioni dell'utilizzo di beni non ammortizzabili (comma 1)	
	2	Rettifica per variazione dell'utilizzo di beni ammortizzabili (comma 2)	-60.000,00
	3	Rettifica per mutamenti nel regime fiscale (comma 3)	
	4	Rettifica per variazione del pro-rata (comma 4)	
TOTALE	5	Somma algebrica dei righi da 1 a 4 (da riportare al rigo VF70)	-60.000,00

VF70 TOTALE rettifiche (indicare con il segno +/-)

-60.000,00

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Variazione del pro rata

La detrazione dell'IVA in base al pro rata relativa:

- all'acquisto di beni ammortizzabili,
- e alle prestazioni di servizi relative alla trasformazione, al riattamento o alla ristrutturazione degli stessi

è soggetta a rettifica, in ciascuno dei 4 anni successivi (9 per i fabbricati) a quello della loro entrata in funzione, in caso di variazione della percentuale di detrazione superiore a 10 punti

Cfr. art. 19-bis2 co. 4 del DPR 633/72

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Variazione del pro rata

La rettifica si effettua aumentando o diminuendo l'IVA in ragione di $1/5$ della differenza tra l'ammontare della detrazione operata e quello corrispondente alla percentuale di detrazione dell'anno di competenza

La rettifica può essere eseguita anche se la variazione della percentuale di detrazione non è superiore a 10 punti, se il soggetto passivo adotta lo stesso criterio per almeno 5 anni consecutivi (10 per i fabbricati) e lo comunica in dichiarazione annuale (rigo VO1)

VO1 Art. 19 bis 2 - comma 4 - RETTIFICA DETRAZIONE PER BENI AMMORTIZZABILI

Opzione 1

Cfr. art. 19-bis2 co. 4 del DPR 633/72

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Cessione di un bene ammortizzabile

In caso di cessione di un bene ammortizzabile durante il periodo di rettifica, la rettifica è operata in un'unica soluzione per gli anni mancanti al compimento del periodo di «tutela fiscale».

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Variazione del pro rata (acquisto di un fabbricato)

Anno	Percentuale di detrazione	Differenza rispetto ad anno 1
1 (acquisto)	30%	-
2	35%	+ 5% (<10%)
3	45%	+ 15% (>10%)

Descrizione	Importo
IVA detraibile in base a percentuale di detrazione dell'anno 3	45.000 euro (100.000 x 45%)
IVA detraibile in base a percentuale di detrazione dell'anno 1	30.000 euro (100.000 x 30%)
Differenza	+ 15.000 euro (45.000 – 30.000)
Rettifica della detrazione	+ 1.500 (15.000/10)

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Continua

PROSPETTO D RETTIFICA DELLA DETRAZIONE			
Art. 19 bis - 2	1	Retifica per variazioni dell'utilizzo di beni non ammortizzabili (comma 1)	
	2	Retifica per variazione dell'utilizzo di beni ammortizzabili (comma 2)	
	3	Retifica per mutamenti nel regime fiscale (comma 3)	
	4	Retifica per variazione del pro-rata (comma 4)	+ 1.500,00
TOTALE	5	Somma algebrica dei rigi da 1 a 4 (da riportare al rigo VF70)	+ 1.500,00

VF70 TOTALE rettifiche (indicare con il segno +/-)

1.500,00

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Variazione del pro rata (acquisto di un fabbricato)

Anno	Percentuale di detrazione	Differenza rispetto ad anno 1
1 (acquisto)	50%	-
2	45%	- 5% (<10%)
3	35%	- 15% (>10%)

Descrizione	Importo
IVA detraibile in base a percentuale di detrazione dell'anno 3	35.000 euro (100.000 x 35%)
IVA detraibile in base a percentuale di detrazione dell'anno 1	50.000 euro (100.000 x 50%)
Differenza	- 15.000 euro (35.000 – 50.000)
Rettifica della detrazione	- 1.500 (15.000/10)

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Continua

PROSPETTO D RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Art. 19 bis - 2	1	Rettifica per variazioni dell'utilizzo di beni non ammortizzabili (comma 1)	
	2	Rettifica per variazione dell'utilizzo di beni ammortizzabili (comma 2)	
	3	Rettifica per mutamenti nel regime fiscale (comma 3)	
	4	Rettifica per variazione del pro-rata (comma 4)	- 1.500,00
TOTALE	5	Somma algebrica dei rigi da 1 a 4 (da riportare al rigo VF70)	- 1.500,00

VF70 TOTALE rettifiche (indicare con il segno +/-)

- 1.500,00

REVERSE CHARGE NEL SETTORE IMMOBILIARE

REVERSE CHARGE

PER LE CESSIONI IMPONIBILI IVA DI FABBRICATI

- Sia fabbricati abitativi che strumentali
- Solo operazioni nei confronti di soggetti passivi IVA con imponibilità **su opzione** (non sono interessate le cessioni effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro i 5 anni)
- Opzione esercitata espressamente **nell'atto di cessione** da parte del cedente

Cfr. art. 17 co. 6 lett. a-*bis*) del DPR 633/72

REVERSE CHARGE

PER SUBAPPALTI E SERVIZI NEL SETTORE EDILE

Art. 17 co. 6 del DPR 633/72	Ambito soggettivo	Ambito oggettivo
Lett. a)	Subappaltatori	Tutte le prestazioni di servizi riconducibili alla sezione F («Costruzioni») della Tabella ATECO
Lett. a-ter)	Appaltatori e subappaltatori Contratti d'opera	Prestazioni di servizi di <ul style="list-style-type: none"> • pulizia • demolizione • installazione di impianti • completamento relative ad edifici. (cfr. specifici codici ATECO della circ. Agenzia delle Entrate n. 14/2015)

Cfr. art. 17 co. 6 lett. a) e a-ter) del DPR 633/72

REVERSE CHARGE

Quadro VE (cedente o prestatore)

Operazioni con applicazione del reverse charge		1	,00
Cessioni di rottami e altri materiali di recupero		Cessioni di oro e argento puro	
2	,00	3	,00
VE35 Subappalto nel settore edile		Cessioni di fabbricati	
⇒ 4	,00	⇒ 5	,00
Cessioni di telefoni cellulari		Cessioni di prodotti elettronici	
6	,00	7	,00
Prestazioni comparto edile e settori connessi		Operazioni settore energetico	
⇒ 8	,00	9	,00

- Subappalti nel settore edile (campo 4)
- Cessione di fabbricati imponibili su opzione (campo 5)
- Prestazioni nel comparto edile e settori connessi (campo 8)

REVERSE CHARGE

Quadro VF (cessionario o committente)

VF2	,00	4	,00
VF12	,00	10	,00
VF14	,00	22	,00

In corrispondenza dell'aliquota applicata (se IVA detraibile)

Quadro VJ (cessionario o committente)

VJ12 Acquisti di servizi resi da subappaltatori nel settore edile (art. 17, comma 6, lett. a)	,00		,00
VJ13 Acquisti di fabbricati (art. 17, comma 6, lett. a-bis)	,00		,00
VJ16 Acquisti di servizi del comparto edile e settori connessi (art. 17, comma 6, lett. a-ter)	,00		,00

- Subappalti nel settore edile (riga VJ12)
- Acquisti di fabbricati imponibili su opzione (riga VJ13)
- Prestazioni nel comparto edile e settori connessi (riga VJ16)

RIMBORSI IVA ANNUALI

RIMBORSI IVA ANNUALI

- Importo superiore a 2.582,28 euro
- Fattispecie per il rimborso IVA:
 - aliquota media (aliquota media operazioni attive maggiorata del 10% < aliquota media operazioni passive)
 - acquisto di beni ammortizzabili (ossia quelli strumentali utilizzati nel ciclo produttivo cfr. ris. Agenzia delle Entrate n. 147/2009)
 - ...

Cfr. art. 30 del DPR 633/72

RIMBORSI IVA ANNUALI

Subappalti nel settore edile (aliquota media)

QUADRO VX DETERMINAZIONE DELL'IVA DA VERSARE O DEL CREDITO D'IMPOSTA	
VX1 IVA da versare	,00
VX2 IVA a credito (da ripartire tra i righe VX4, VX5 e VX6)	1 20.000,00
di cui da trasferire al Gruppo IVA (art. 70-bis)	2 ,00
VX3 Eccedenza di versamento (da ripartire tra i righe VX4, VX5 e VX6)	,00
Importo di cui si richiede il rimborso	1 20.000,00
di cui da liquidare mediante procedura semplificata	2 20.000,00
Causale del rimborso ³ 2 Contribuenti ammessi all'erogazione prioritaria del rimborso ⁴ 1 Imposta relativa alle operazioni di cui all'art. 17-ter ⁵	,00
Contribuenti Subappaltatori ⁶	Esonero garanzia ⁷

Es. IVA chiesta a rimborso per 20.000 euro

RIMBORSI IVA ANNUALI

Servizi di pulizia, demolizione, installazione di impianti e completamento relativi ad edifici (aliquota media)

QUADRO VX DETERMINAZIONE DELL'IVA DA VERSARE O DEL CREDITO D'IMPOSTA			
VX1	IVA da versare		,00
VX2	IVA a credito (da ripartire tra i righe VX4, VX5 e VX6)	1	15.000,00
	di cui da trasferire al Gruppo IVA (art. 70-bis)	2	,00
VX3	Eccedenza di versamento (da ripartire tra i righe VX4, VX5 e VX6)		,00
	Importo di cui si richiede il rimborso	1	15.000,00
	di cui da liquidare mediante procedura semplificata	2	15.000,00
Causale del rimborso	3 2	Contribuenti ammessi all'erogazione prioritaria del rimborso	4 8
		Imposta relativa alle operazioni di cui all'art. 17-ter	5
			,00
Contribuenti Subappaltatori	6	Esonero garanzia	7

Es. IVA chiesta a rimborso per 15.000 euro

RIMBORSI IVA ANNUALI

Acquisto di beni ammortizzabili

QUADRO VX DETERMINAZIONE DELL'IVA DA VERSARE O DEL CREDITO D'IMPOSTA Per chi presenta la dichiarazione con più moduli compilare solo nel modulo n. 01			
VX1	IVA da versare		,00
VX2	IVA a credito (da ripartire tra i righe VX4, VX5 e VX6)		25.000,00
	di cui da trasferire al Gruppo IVA (art. 70-bis)		,00
VX3	Eccedenza di versamento (da ripartire tra i righe VX4, VX5 e VX6)		,00
	Importo di cui si richiede il rimborso		25.000,00
	di cui da liquidare mediante procedura semplificata	25.000,00	
Causale del rimborso	³ <input checked="" type="checkbox"/> 4 Contribuenti ammessi all'erogazione prioritaria del rimborso	⁴ <input type="checkbox"/>	Imposta relativa alle operazioni di cui all'art. 17-ter ⁵ <input type="checkbox"/>
	Contribuenti Subappaltatori ⁶ <input type="checkbox"/>		Esonero garanzia ⁷ <input type="checkbox"/>

Es. IVA chiesta a rimborso per 25.000 euro