Vincenzo QUAGLIA
(Dottore Commercialista – ODCEC Cuneo)

# IVA E IMMOBILI NEL MODELLO DICHIARATIVO

# PRESENTAZIONE

**PARTE I** – La dichiarazione I.V.A. ed i righi del modello dichiarativo peculiari del settore immobiliare

**PARTE II** – La separazione delle attività I.V.A. nel settore immobiliare

# RIGO VA 13 – Operazioni effettuate nei confronti dei condomini

| | |
|---|---|
| **VA13** Operazioni effettuate nei confronti di condomini | ,00 |

Nell'ambito della dichiarazione IVA annuale, le operazioni effettuate nei confronti dei condomìni devono essere indicate nell'apposito rigo del quadro VA, ad esclusione delle operazioni relative alle forniture di acqua, energia elettrica e gas, nonché delle operazioni che hanno comportato la percezione di compensi soggetti a ritenute alla fonte (**art. 1** **co. 2** del DM 12.11.98).

# RIGO VE 35 campo 4 – Subappalto nel settore edile

Operazioni con applicazione del reverse charge 1 ,00

VE35

Subappalto nel settore edile
4 ,00

**Art. 17 – comma 6 – D.P.R. 633/1972 ……. Le disposizioni in tema di reverse charge si applicano**

a) alle prestazioni di servizi diversi da quelli di cui alla lettera a-ter), compresa la prestazione di manodopera, rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono l'attivita' di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore. La disposizione non si applica alle prestazioni di servizi rese nei confronti di un contraente generale a cui venga affidata dal committente la totalita' dei lavori;

# RIGO VE 35 campo 5 – Cessioni di fabbricati

Operazioni con applicazione del reverse charge 1 ,00

**VE35**

Cessioni di fabbricati
5 ,00

**Art. 17 – comma 6 – D.P.R. 633/1972 ……. Le disposizioni in tema di reverse charge si applicano**

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

# RIGO VE 35 campo 5 – Cessioni di fabbricati

QUANDO SI APPLICA IL REVERSE CHARGE IN SEDE DI CESSIONE DI **FABBRICATO ABITATIVO** (art. 10, comma 1, n. 8-bis):

1. Venditore IMPRESA COSTRUTTRICE
   - immobile costruito da più di 5 anni
   - opzione per l'IVA da parte di impresa costruttrice
   - acquirente soggetto I.V.A.
2. Venditore IMPRESA DI RECUPERO
   - immobile recuperato da più di 5 anni
   - opzione per l'IVA da parte di impresa di recupero
   - acquirente soggetto I.V.A.

# RIGO VE 35 campo 5 – Cessioni di fabbricati

QUANDO SI APPLICA IL REVERSE CHARGE IN SEDE DI CESSIONE DI **FABBRICATO STRUMENTALE**:

1. Venditore IMPRESA COSTRUTTRICE
   - immobile costruito da più di 5 anni
   - opzione per l'IVA da parte di impresa costruttrice
   - acquirente soggetto I.V.A.
2. Venditore IMPRESA DI RECUPERO
   - immobile recuperato da più di 5 anni
   - opzione per l'IVA da parte di impresa di recupero
   - acquirente soggetto I.V.A.
3. Venditore IMPRESA NON COSTRUTTRICE e NON DI RECUPERO
   - immobile strumentale
   - opzione per iva da parte di soggetto venditore
   - acquirente soggetto I.V.A.

# RIGO VE 35 campo 8 – Prestazioni comparto edile e settori connessi

Operazioni con applicazione del reverse charge 1 ,00

**VE35**

Prestazioni comparto edile e settori connessi
8 ,00

**Art. 17 – comma 6 – D.P.R. 633/1972 ……. Le disposizioni in tema di reverse charge si applicano**

a-ter) alle prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici

# RIGO VE 38 – Operazioni effettuate nei confronti dei soggetti di cui all'art. 17 – ter D.PR. 633/1972

| | | |
|---|---|---|
| **VE38** | Operazioni effettuate nei confronti dei soggetti di cui all'art. 17-ter | ,00 |

1. Per le **cessioni di beni e per le prestazioni di servizi effettuate nei confronti di amministrazioni pubbliche**, come definite dall'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e successive modificazioni e integrazioni, per le quali i cessionari o committenti non sono debitori d'imposta ai sensi delle disposizioni in materia d'imposta sul valore aggiunto, l'imposta e' in ogni caso versata dai medesimi secondo modalita' e termini fissati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

1-bis. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche alle operazioni effettuate nei confronti dei seguenti soggetti:
0a) enti pubblici economici nazionali, regionali e locali, comprese le aziende speciali e le aziende pubbliche di servizi alla persona;
0b) fondazioni partecipate da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 per una percentuale complessiva del fondo di dotazione non inferiore al 70 per cento;
a) societa' controllate, ai sensi dell'articolo 2359, primo comma, n. 2), del codice civile, direttamente dalla Presidenza del Consiglio dei ministri e dai Ministeri;
b) societa' controllate direttamente o indirettamente, ai sensi dell'articolo 2359, primo comma, n. 1), del codice civile, da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 o da enti e societa' di cui alle lettere 0a), 0b), a) e c);
c) societa' partecipate, per una percentuale complessiva del capitale non inferiore al 70 per cento, da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 o da enti e societa' di cui alle lettere 0a), 0b), a) e b);
d) societa' quotate inserite nell'indice FTSE MIB della Borsa italiana identificate agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto; con il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di cui al comma 1 puo' essere individuato un indice alternativo di riferimento per il mercato azionario.(2)

# QUADRO VJ – Imposta relativa a particolari tipologie di operazioni

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 |

Il presente quadro è riservato all'indicazione di particolari tipologie di operazioni per le quali l'imposta, in base a specifiche disposizioni, è dovuta da parte del cessionario ovvero da parte di soggetti operanti in particolari settori di attività per le provvigioni da loro corrisposte.
Nel quadro devono essere indicati l'imponibile e l'imposta relativi alle predette operazioni, tenendo conto delle variazioni di cui all'art. 26.
Si evidenzia che ai fini della detrazione le operazioni indicate nel presente quadro **devono essere comprese nel quadro VF**.

# PARTE II – La separazione delle attività I.V.A. nel settore immobiliare

**Art. 36 D.P.R. 633/1972 –** Esercizio di più attività

**Comma 3 -** I soggetti che esercitano piu' imprese o piu' attivita' nell'ambito della stessa impresa, ovvero piu' arti o professioni, hanno facolta' di optare per l'applicazione separata dell'imposta relativamente ad alcune delle attivita'esercitate ……

Le disposizioni del presente comma si applicano anche ai soggetti che effettuano sia locazioni, o cessioni, esenti da imposta, di fabbricati o porzioni di fabbricato a destinazione abitativa che comportano la riduzione della percentuale di detrazione a norma dell'articolo 19, comma 5, e dell'articolo 19-bis, sia locazioni o cessioni di altri fabbricati o di altri immobili, con riferimento a ciascuno di tali settori di attivita'

# Circolare AGENZIA ENTRATE 22/2013

La nuova formulazione dell'art. 36, terzo comma, del richiamato d.P.R. n. 633 del 1972 conferma la possibilità di separare le locazioni di **fabbricati abitativi esenti** dalle locazioni di **altri fabbricati** ed estende, simmetricamente, tale facoltà anche in relazione alle cessioni di fabbricati.

In linea generale, in caso di esercizio di attività sia di locazione sia di cessione di immobili, è possibile applicare la regola di carattere generale di cui al terzo comma dell'art. 36, e, conseguentemente, separare tali attività, in quanto le stesse sono contraddistinte, dalla tabella ATECO, da due diversi codice di attività.

I sub-settori di attività ulteriormente separabili nell'ambito di ciascun settore sono costituiti, rispettivamente, dalle locazioni di **fabbricati abitativi esenti** e locazioni di **altri fabbricati o immobili** e dalle cessioni di **fabbricati abitativi esenti** e cessioni di **altri fabbricati o immobili**.

In sostanza, la formulazione letterale della norma presuppone un criterio di separazione basato non solo sul regime IVA (esenzione o imponibilità) applicato all'operazione, ma anche sulla categoria catastale del fabbricato (abitativo ovvero diverso dall'abitativo). I subsettori di attività delle cessioni di altri fabbricati e delle locazioni di altri fabbricati saranno costituiti, pertanto, non solo da operazioni imponibili ma, altresì, da operazioni esenti (ad esempio, rispettivamente, cessioni e locazioni di fabbricati strumentali in regime di esenzione).