Indice - Iva in edilizia

Prefazione pag. 6

Capitolo 1 - Iva in edilizia - aspetti generali

- Fatturazione delle cessioni di fabbricati - regole ordinarie pag. 8
- Nozione di impresa costruttrice pag. 15
- Ultimazione del fabbricato pag. 16
- Separazione delle attività nel settore immobiliare pag. 24
- Rettifica della detrazione Iva su beni immobili pag. 31
- Detrazioni e rimborsi Iva su beni di terzi pag. 38
- Immobili in leasing e rettifica della detrazione Iva pag. 41
- Territorialità delle prestazioni di servizi su immobili pag. 43
- Servizi su beni immobili eseguiti in Italia o all'estero pag. 50

Capitolo 2 - Reverse charge

- Reverse charge per prestazioni relative a edifici pag. 57
- Reverse charge per impianti unitari funzionali agli "edifici" pag. 80
- Prestazioni edili con unico contratto di appalto pag. 87
- Installazione e manutenzione di impianti antincendio pag. 90
- Reverse charge e contratto unico d'appalto pag. 93
- Subappalto nel settore edile pag. 97

Capitolo 3 - Aliquote Iva e interventi di recupero in edilizia

- Aliquote Iva in edilizia pag. 112
- Fattura con Iva 10% per manutenzioni edilizie e beni significativi pag. 115
- Richiesta di Iva agevolata per interventi di recupero (📎) pag. 123
- Iva 10% sulle ristrutturazioni edilizie pag. 127
- Iva al 4% per la rimozione di barriere architettoniche pag. 129

Capitolo 4 - Locazioni immobiliari

- Locazioni di immobili abitativi pag. 133
- Locazioni "brevi" pag. 139
- Locazioni di immobili strumentali pag. 145

Capitolo 5 - Contratti di appalto - subappalto e altri contratti

- Contratto di appalto e subappalto (📎) pag. 152
- Elementi documentali minimi nel subappalto con reverse charge (📎) pag. 159
- Contratto preliminare pag. 161
- Contratto persona da nominare pag. 165
- Contratto preliminare per persona da nominare alternativo alla permuta di appartamenti pag. 170
- Preliminare del preliminare pag. 177
- Migliorie extracapitolato richieste dal promissario acquirente pag. 183
- Vendita di terreno edificabile contro appalto per costruzione di immobile pag. 186
- Cessioni di aree e terreni pag. 191
- Cessioni di aree ed opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione pag. 195
- Modifica della base imponibile Iva per le permute pag. 200

Prefazione

Per le prestazioni rese nel settore dell'edilizia un aspetto da valutare con particolare attenzione concerne il trattamento Iva previsto per le cessioni e le locazioni di fabbricati, gli interventi di manutenzione e di recupero del patrimonio edilizio, nonché per gli appalti per la costruzione degli stessi.
Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, nello specifico, è possibile usufruire dell'aliquota Iva ridotta. A seconda del tipo di intervento, l'agevolazione si applica sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni. Così, sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili abitativi, è prevista l'Iva ridotta al 10%, mentre sui beni l'aliquota Iva ridotta si applica solo se questi sono ceduti nell'ambito del contratto di appalto.
Particolarmente articolato, poi, è il sistema della tassazione indiretta previsto per i fabbricati abitativi e per i fabbricati strumentali. Il costruttore (o il ristrutturatore) del fabbricato abitativo dal 26.06.2012 può applicare l'Iva sulla cessione degli immobili abitativi anche dopo 5 anni dalla fine dei lavori; l'attuale formulazione dell'art. 10, n. 8-bis D.P.R. 633/1972 prevede, infatti, che siano imponibili Iva le cessioni di unità immobiliari a destinazione abitativa effettuate dalle imprese costruttrici [e da quelle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'art. 3, c. 1, lettere c), d) ed f) D.P.R. 380/2001], entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle medesime imprese, anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione. In assenza di opzione la cessione è esente Iva.
Analogamente, per le cessioni di fabbricati strumentali da parte delle imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero edilizio "pesante" (restauro/risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica), è pari a 5 anni il periodo dalla fine dei lavori durante il quale la cessione è sempre soggetta a Iva; oltre tale periodo è stabilito un naturale regime di esenzione Iva ed è prevista la possibilità di rendere la cessione imponibile ai fini Iva mediante esplicita opzione.
Si esamina, inoltre, la disciplina del "reverse charge" in edilizia. Si tratta di quel meccanismo di applicazione dell'Iva, disciplinato dall'art. 17 D.P.R. 633/1972, che - in deroga alle regole ordinarie del sistema Iva - si concretizza nell'inversione contabile dell'imposta attraverso il trasferimento dell'obbligazione tributaria Iva dal cedente al cessionario dell'operazione. Quest'ultimo soggetto è tenuto ad assolvere gli obblighi che sorgono ai fini impositivi ai sensi dell'art. 17, c. 5 D.P.R. 633/1972.
Operativamente, la fattura, emessa dal cedente senza addebito d'imposta, con l'annotazione «inversione contabile» e l'eventuale indicazione della norma di riferimento, deve essere integrata dal cessionario, con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta, e successivamente annotata sia nel registro delle fatture emesse sia nel registro degli acquisti, rendendo in tal modo neutrale l'effetto dell'imposta.
Nel settore dell'edilizia tale meccanismo si applica, alternativamente, alle:
• prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative a edifici [art. 17, c. 6, lett. a-ter) D.P.R. 633/1972];
• prestazioni di servizi diversi da quelli di cui alla lett. a-ter), compresa la prestazione di manodopera, rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore.
La monografia descrive, dunque, in modo pratico ed esaustivo le diverse articolazioni del trattamento Iva nel settore edilizio, fornendo anche esemplificazioni ed esaminando casi pratici tratti dall'attività di studio, anche alla luce delle numerose novità normative, giurisprudenziali e di prassi intervenute.

Capitolo 1

IVA IN EDILIZIA: ASPETTI GENERALI

FATTURAZIONE DELLE CESSIONI DI FABBRICATI - REGOLE ORDINARIE

SOMMARIO

- SOGGETTI IVA
- IVA SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI DAL 1.01.2014
- CASI PRATICI

Art. 10, n. 8, 8-bis e 8-ter D.P.R. 26.10.1972, n. 633 *- Art. 10 D. Lgs. 14.03.2011, n. 23*
Art. 26 D.L. 12.09.2013, n. 104 - D.P.R. 131/2006 ("TUR"), Art. 40 e artt. 1 e 4, Tariffa parte prima - Circ. Ag. Entrate n. 27/E/2006 - Circ. Ag. Entrate n. 22/E/2013

Il sistema della tassazione indiretta relativo ai fabbricati è caratterizzato dalla netta distinzione del trattamento previsto per i fabbricati abitativi (individuati dalla categoria catastale A, escluso A10) e per i fabbricati strumentali (individuati dalle categorie catastali B, C, D ed E, nonché nella categoria A/10).
L'art. 9 del D.L. 22.06.2012, n. 83 ha modificato l'art. 10, nn. 8, 8-bis e 8-ter e l'art. 17 del D.P.R. 633/1972, cambiando il regime impositivo applicabile alle locazioni ed alle cessioni di fabbricati ad uso abitativo e strumentale.
Il costruttore (o il ristrutturatore) del **fabbricato abitativo** dal 26.06.2012 può applicare l'Iva sulla cessione degli immobili abitativi anche dopo 5 anni dalla fine dei lavori; l'attuale formulazione dell'art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972 prevede, infatti, che siano imponibili Iva le cessioni di unità immobiliari a destinazione abitativa effettuate dalle imprese costruttrici [e da quelle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'art. 3, c. 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001] **entro 5 anni** dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle medesime imprese, anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato **l'opzione** per l'imposizione. In assenza di opzione la cessione è esente Iva.
Per le cessioni di **fabbricati strumentali** da parte delle citate imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero, è pari a 5 anni il periodo dalla fine dei lavori durante il quale la cessione è sempre soggetta ad Iva; oltre tale periodo è stabilito un naturale regime di esenzione Iva ed è prevista la possibilità di rendere la cessione imponibile ai fini Iva mediante esplicita **opzione**.

SOGGETTI IVA



IVA SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI DAL 1.01.2014

Tavola n. 1 — **Cessione di fabbricati**

Aliquote applicabili alle cessioni di fabbricati abitativi (categorie catastali: da A/1 ad A/9)

Cedente			Acquirente/ Condizioni	Iva	Registro	Ipotecarie e catastali
IMPRESE COSTRUTTRICI O DI RISTRUTTURAZIONE[3]	Entro 5 anni[1]		Per obbligo	• 4% (1ª casa) • 10% (casa non di lusso) • 22% (lusso)	€ 200	€ 200 + € 200
	Oltre 5 anni[1]	Con opzione del cedente [4]	Chiunque	• 4% (1ª casa) • 10% (casa non di lusso) • 22% (lusso) **Con reverse charge[4]**		
		Senza opzione	Chiunque	Esente Salvo alloggi sociali con opzione[3]	2%[5] (1ª casa)	€ 50 + € 50
ALTRE IMPRESE			Chiunque		9%[5] (2ª casa)	€ 50 + € 50
PRIVATI			Chiunque	Fuori campo	2%[5] (1ª casa) 9%[5] (2ª casa)	€ 50 + € 50 € 50 + € 50

Aliquote applicabili alle cessioni di fabbricati strumentali (categorie catastali: A/10, B, C, D, E)

Cedente		Acquirente/ Condizioni	Iva	Registro	Ipotecarie e catastali
IMPRESE COSTRUTTRICI O DI RISTRUTTURAZIONE	Entro 5 anni[1]	Per obbligo	22% o 10%[2]	€ 200	3% + 1%
	Oltre 5 anni[1]	Con opzione del cedente[4]	Iva 22% o 10%[2] **Con reverse charge[4]**	€ 200	3% + 1%
ALTRI SOGGETTI IVA Impresa non costruttrice e non ristrutturatrice		Con opzione del cedente[4]	Iva 22% o 10%[2] **Con reverse charge[4]**	€ 200	3% + 1%
		Senza opzione	Esente	€ 200	3% + 1%
PRIVATO		Chiunque	NO	9%[5]	€ 50 + € 50

Note

[1] Dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento

[2] L'Iva al 10% è prevista in questi casi: cessione di fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero (escluse le manutenzioni ordinarie e straordinarie), ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi (n. 127-quinquiesdecies Tabella A parte III); cessione di fabbricati o porzione di fabbricati a destinazione diversa da abitativa compresi in edifici "Tupini", cedute dall'impresa costruttrice (n. 127-undecies, secondo periodo, Tabella A, parte III).

[3] Sono imponibili Iva le cessioni 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'art. 3, c. 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, o anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione e le **cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali**, per le quali nel relativo atto il cedente (chiunque) abbia espressamente manifestato l'opzione. In tal caso, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di € 200; analogamente le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura di € 200 ciascuna.

[4] Nei casi in cui le cessioni di fabbricati (abitativi e strumentali) siano imponibili su opzione del venditore, l'imposta non è applicata dal cedente (venditore) con l'ordinario sistema, ma dal cessionario (acquirente) con il meccanismo dell'inversione contabile (reverse charge). **L'applicazione di tale meccanismo è subordinata, ovviamente, alla condizione che l'acquirente non sia un privato, ma un soggetto passivo ai fini Iva.** Qualora il cessionario sia un "privato", rimane applicabile l'ordinario meccanismo dell'addebito Iva con rivalsa in fattura, anche se la cessione del fabbricato abitativo o strumentale è imponibile ai fini Iva per effetto di opzione esercitata nell'atto di vendita.

[5] **L'imposta, comunque, non può essere inferiore a € 1.000,00**.

CASI PRATICI

Esempio n. 1

Fattura emessa per vendita di fabbricato abitativo da parte di impresa non costruttrice (esente Iva)

Cedente/prestatore (fornitore)	Cessionario/committente (cliente)
Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00153450202 Codice fiscale: IT00153450202 Denominazione: Alfa di Rossi Roberto & C. S.n.c. Regime fiscale: RF01 (ordinario) Indirizzo: Via Principe di Piemonte, n. 15 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT	Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00158460201 Codice fiscale: IT00158460201 Denominazione: Beta Immobiliare S.r.l. Indirizzo: Via dei platani, n. 14 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT

Tipologia documento	Art. 73	Numero documento	Data documento	Codice destinatario
TD01 -Fattura immediata		90	14.04.2026	M6UXCR2

Cod. articolo	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	UM	Sconto o magg.	% Iva	Prezzo totale
	Cessione di fabbricato abitativo					N4	100.000,00

RIEPILOGHI IVA E TOTALI

Esigibilità Iva / Riferimenti normativi	% Iva	Spese accessorie	Arr.	Totale imponibile	Totale imposta
I (esigibilità immediata) Operazione esente ai sensi dell'art. 10, n. 8-bis D.P.R. 633/1972	N4				

Importo bollo	Bollo virtuale	Sconto/Maggiorazione	Arr.	Valuta	Totale documento
2,00	Sì			Eur	100.000,00

Modalità pagamento	IBAN	Istituto	Data scadenza	Importo
MP05 Bonifico	IT12B0345654460000003751001	Banca di Credito	30.04.2026	100.000,00

Esempio n. 2

Fattura emessa per vendita fabbricato abitativo (ultimato da meno di 5 anni) da parte di impresa costruttrice (imponibile Iva per obbligo)

Cedente/prestatore (fornitore)	Cessionario/committente (cliente)
Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00153450202 Codice fiscale: IT00153450202 Denominazione: Alfa Costruzioni S.n.c. Regime fiscale: RF01 (ordinario) Indirizzo: Via Principe di Piemonte, n. 15 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT	Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00158460201 Codice fiscale: IT00158460201 Denominazione: Beta Immobiliare S.r.l. Indirizzo: Via dei platani, n. 14 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT

Tipologia documento	Art. 73	Numero documento	Data documento	Codice destinatario
TD01 -Fattura immediata		80	31.05.2026	M6UXCR2

Cod. articolo	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	UM	Sconto o magg.	% Iva	Prezzo totale
	Cessione di fabbricato abitativo (non prima casa) ultimato da meno di 5 anni da parte di impresa costruttrice. *Casa di abitazione non di lusso (art. 127-undecies, tabella A parte III allegata a D.P.R. 633/1972).*	1	100.000,00			10%	110.000,00

RIEPILOGHI IVA E TOTALI

Esigibilità Iva / Riferimenti normativi	% Iva	Spese accessorie	Arr.	Totale imponibile	Totale imposta
I (esigibilità immediata)	10%			100.000,00	10.000,00

Importo bollo	Bollo virtuale	Sconto/Maggiorazione	Arr.	Valuta	Totale documento
				Eur	110.000,00

Modalità pagamento	IBAN	Istituto	Data scadenza	Importo
MP05 Bonifico	IT12B0345654460000003751001	Banca di Credito	31.05.2026	110.000,00

Esempio n. 3A

Fattura emessa per cessione di fabbricato abitativo (con opzione Iva) da parte di impresa costruttrice (oltre 5 anni da ultimazione) - applicazione del "Reverse Charge"

Cedente/prestatore (fornitore)	Cessionario/committente (cliente)
Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00153450202 Codice fiscale: IT00153450202 Denominazione: Alfa Costruzioni S.n.c. Regime fiscale: RF01 (ordinario) Indirizzo: Via Principe di Piemonte, n. 15 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT	Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00158460201 Codice fiscale: IT00158460201 Denominazione: Beta Immobiliare S.r.l. Indirizzo: Via dei platani, n. 14 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT

Tipologia documento	Art. 73	Numero documento	Data documento	Codice destinatario
TD01 - Fattura immediata		164	10.04.2026	M6UXCR2

Cod. articolo	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	UM	Sconto o magg.	% Iva	Prezzo totale
	Cessione di fabbricato abitativo per il quale il cedente **ha manifestato l'opzione per l'imposizione Iva** [art.10 n.8-bis D.P.R. 633/1972].					N6.4	200.000,00

RIEPILOGHI IVA E TOTALI

Esigibilità Iva / Riferimenti normativi	% Iva	Spese accessorie	Arr.	Totale imponibile	Totale imposta
I (esigibilità immediata) Operazione senza addebito Iva ai sensi dell'art. 17, c. 6 lett.a-bis) D.P.R.633/1972	N6.4				

Importo bollo	Bollo virtuale	Sconto/Maggiorazione	Arr.	Valuta	Totale documento
				Eur	200.000,00

Modalità pagamento	IBAN	Istituto	Data scadenza	Importo
MP05 Bonifico	IT12B0345654460000003751001	Banca di Credito	10.04.2026	200.000,00

Esempio n. 3B

Integrazione elettronica fattura da reverse charge interno

Cessionario/committente (cliente)	Cedente/prestatore (fornitore)
Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00158460201 Codice fiscale: IT00158460201 Denominazione: Beta Immobiliare S.r.l. Indirizzo: Via dei platani, n. 14 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT	Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00153450202 Codice fiscale: IT00153450202 Denominazione: Alfa Costruzioni S.n.c. Regime fiscale: RF01 (ordinario) Indirizzo: Via Principe di Piemonte, n. 15 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT

Tipologia documento	Art. 73	Numero documento	Data documento	Codice destinatario
TD16		2RC	10.04.2026	M6UXCR2

Identificativo fattura collegata	Data fattura collegata
55053301705	10.04.2026

Cod. articolo	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	UM	Sconto o magg.	% Iva	Prezzo totale
	Cessione di fabbricato abitativo per il quale il cedente ha manifestato l'opzione per l'imposizione Iva. *Autofattura/integrazione emessa ai sensi dell'art. 17, comma 6 lett.a-bis) del D.P.R.633/1972.*		200.000,00			10%	220.000,00

RIEPILOGHI IVA E TOTALI

Esigibilità Iva / Riferimenti normativi	% Iva	Spese accessorie	Arr.	Totale imponibile	Totale imposta
I (esigibilità immediata)	10%			200.000,00	20.000,00

Importo bollo	Bollo virtuale	Sconto/Maggiorazione	Arr.	Valuta	Totale documento
				Eur	220.000,00

Modalità pagamento	IBAN	Istituto	Data scadenza	Importo

Esempio n. 4 **Scritture contabili**

		A • Registrazioni a carico del venditore				
			1.03			
SP C II 1	**CE** A 1	**CLIENTE**	a	**IMMOBILI C/VENDITE**		**200.000,00**
		Emessa fattura n. 164 per cessione fabbricato abitativo.				
		B • Registrazioni a carico dell'acquirente				
			1.03			
		DIVERSI	a	**DIVERSI**		
SP B II 1		**FABBRICATI CIVILI**			**200.000,00**	
SP B II 1		**IVA INDETRAIBILE**			**20.000,00**	**220.000,00**
	SP D 7		a	**FORNITORI**	**200.000,00**	
	SP D 12		a	**IVA C/VENDITE**	**20.000,00**	
		Fattura n. 164 Alfa S.n.c. integrata.				

Esempio n. 5A **Fattura emessa per cessione di fabbricato <u>strumentale</u> (con opzione Iva) da parte di impresa costruttrice oltre 5 anni da ultimazione (o da impresa non costruttrice)**

Cedente/prestatore (fornitore)	**Cessionario/committente (cliente)**
Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00153450202 Codice fiscale: IT00153450202 Denominazione: Alfa di Rossi Roberto & C. S.N.C. Regime fiscale: RF01 (ordinario) Indirizzo: Via Principe di Piemonte, n. 15 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT	Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00158460201 Codice fiscale: IT00158460201 Denominazione: Beta Immobiliare S.r.l. Indirizzo: Via dei platani, n. 14 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT

Tipologia documento	**Art. 73**	**Numero documento**	**Data documento**	**Codice destinatario**
TD01 -Fattura immediata		164	10.04.2026	M6UXCR2

Cod. articolo	**Descrizione**	**Quantità**	**Prezzo unitario**	**UM**	**Sconto o magg.**	**% Iva**	**Prezzo totale**
	Cessione di fabbricato strumentale per la quale il cedente ha manifestato l'opzione per l'applicazione Iva [art. 10, n. 8-ter D.P.R.633/1972]					N6.4	200.000,00

RIEPILOGHI IVA E TOTALI

Esigibilità Iva / Riferimenti normativi	**% Iva**	**Spese accessorie**	**Arr.**	**Totale imponibile**	**Totale imposta**
I (esigibilità immediata) Operazione senza addebito Iva ai sensi dell'art. 17, c. 6 lett.a-bis) D.P.R.633/1972	N6.4				

Importo bollo	**Bollo virtuale**	**Sconto/Maggiorazione**	**Arr.**	**Valuta**	**Totale documento**
				Eur	200.000,00

Modalità pagamento	**IBAN**	**Istituto**	**Data scadenza**	**Importo**
MP05 Bonifico	IT12B0345654460000003751001	Banca di Credito	10.04.2026	200.000,00

Esempio n. 5B — **Integrazione elettronica fattura da reverse charge interno**

Cessionario/committente (cliente)	**Cedente/prestatore (fornitore)**
Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00158460201 Codice fiscale: IT00158460201 Denominazione: Beta Immobiliare S.r.l. Indirizzo: Via dei platani, n. 14 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT	Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00153450202 Codice fiscale: IT00153450202 Denominazione: Alfa di Rossi Roberto & C. S.N.C. Regime fiscale: RF01 (ordinario) Indirizzo: Via Principe di Piemonte, n. 15 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT

Tipologia documento	Art. 73	Numero documento	Data documento	Codice destinatario
TD16		2RC	10.04.2026	M6UXCR2

Identificativo fattura collegata	Data fattura collegata
55053301705	10.04.2026

Cod. articolo	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	UM	Sconto o magg.	% Iva	Prezzo totale
	Cessione di fabbricato strumentale per la quale il cedente ha manifestato l'opzione per l'applicazione Iva *Autofattura/integrazione emessa ai sensi dell'art. 17, comma 6 lett.a-bis) del D.P.R.633/1972.*		200.000,00			22%	244.000,00

RIEPILOGHI IVA E TOTALI

Esigibilità Iva / Riferimenti normativi	% Iva	Spese accessorie	Arr.	Totale imponibile	Totale imposta
I (esigibilità immediata)	22%			200.000,00	44.000,00

Importo bollo	Bollo virtuale	Sconto/Maggiorazione	Arr.	Valuta	Totale documento
				Eur	244.000,00

Modalità pagamento	IBAN	Istituto	Data scadenza	Importo

Esempio n. 6 — **Scritture contabili**

		A • Registrazioni a carico del venditore				
			10.04			
SP C II 1	**CE** A 1	**CLIENTE**	a	**IMMOBILI C/VENDITE**		**200.000,00**
		Emessa fattura n. 164 per cessione fabbricato strumentale.				
		B • Registrazioni a carico dell'acquirente				
			10.04			
		DIVERSI	a	**DIVERSI**		
SP B II 1		**FABBRICATI**			**200.000,00**	
SPC II 5-bis		**IVA C/ACQUISTI**			**44.000,00**	**244.000,00**
	SP D 7		a	**FORNITORI**	**200.000,00**	
	SP D 12		a	**IVA C/VENDITE**	**44.000,00**	
		Fattura n. 164 Alfa S.n.c. integrata.				

Esempio n. 7

Fattura emessa per cessione di fabbricato strumentale (imponibile Iva per obbligo) da parte di impresa costruttrice (entro 5 anni da ultimazione)

Cedente/prestatore (fornitore)	**Cessionario/committente (cliente)**
Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00153450202 Codice fiscale: IT00153450202 Denominazione: Alfa di Rossi Roberto & C. S.N.C. Regime fiscale: RF01 (ordinario) Indirizzo: Via Principe di Piemonte, n. 15 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT	Identificativo fiscale ai fini Iva: IT00158460241 Codice fiscale: IT00158460241 Denominazione: Bianchi Immobiliare S.r.l. Indirizzo: Via dei platani, n. 14 Comune: Asola Provincia: MN Cap: 46041 Nazione: IT

Tipologia documento	Art. 73	Numero documento	Data documento	Codice destinatario
TD01 -Fattura immediata		124	10.04.2026	M6UXCR2

Cod. articolo	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	UM	Sconto o magg.	% Iva	Prezzo totale
	Cessione di fabbricato strumentale entro 5 anni dalla ultimazione, da parte di impresa costruttrice.		200.000,00			22%	244.000,00

RIEPILOGHI IVA E TOTALI

Esigibilità Iva / Riferimenti normativi	% Iva	Spese accessorie	Arr.	Totale imponibile	Totale imposta
I (esigibilità immediata)	22%			200.000,00	44.000,00

Importo bollo	Bollo virtuale	Sconto/Maggiorazione	Arr.	Valuta	Totale documento
				Eur	244.000,00

Modalità pagamento	IBAN	Istituto	Data scadenza	Importo
MP05 Bonifico	IT12B0345654460000003751001	Banca di Credito	10.04.2026	244.000,00

Esempio n. 8

Scritture contabili

		A • Registrazioni a carico del venditore					
			10.04				
SP C II 1		**CLIENTE**	a	**DIVERSI**			**244.000,00**
	CE A 1		a	**IMMOBILI C/VENDITE**		**200.000,00**	
	SP D 12		a	**IVA C/VENDITE**		**44.000,00**	
		Emessa fattura n. 164 per cessione fabbricato strumentale.					
		B • Registrazioni a carico dell'acquirente					
			10.04				
	SP D 7	**DIVERSI**	a	**FORNITORI**			**244.000,00**
SP B II 1		**FABBRICATI**				**200.000,00**	
SPC II 5-bis		**IVA C/ACQUISTI**				**44.000,00**	
		Acquisto fabbricato strumentale.					

CESSIONE DI TERRENO "ZONA BIANCA" - TRATTAMENTO AI FINI IVA

Risp. Interpello 30.12.2025, n. 321

- La Risposta 321/2025, all'esito della disanima della normativa e della giurisprudenza, ha precisato che **il trattamento Iva della cessione di un terreno classificato urbanisticamente quale "zona bianca" non è quello di esclusione da Iva proprio dei terreni agricoli, bensì di imponibilità Iva con aliquota ordinaria**, essendo comunque suscettibile di utilizzazione edificatoria, ancorché in via transitoria con un limitato indice di edificabilità.
- La Risposta ricorda che il Consiglio di Stato (sent. 3684/2016) definisce una "zona bianca" come ''area non urbanisticamente disciplinata'', cioè sprovvista di regolamentazione urbanistica perché, ad es., il Comune non ha adottato strumenti urbanistici oppure perché quelli adottati sono venuti meno per scadenza dei vincoli o annullati, senza che ciò comporti alcuna reviviscenza della pregressa destinazione urbanistica (ove esistente).

NOZIONE DI IMPRESA COSTRUTTRICE

Uno degli elementi rilevanti per l'applicazione del regime di imponibilità di cui all'art. 10 nn. 8-bis) e 8-ter) D.P.R. 633/1972 è rappresentato dalla ricorrenza, in capo all'impresa cedente, della qualifica di:

.. "impresa costruttrice" dei fabbricati oggetto della cessione;

.. impresa che sugli stessi ha realizzato le specifiche tipologie di lavori previste dall'art. 3, c. 1, lett. c), d), ed f) del testo unico dell'edilizia (interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica).

LAVORI AFFIDATI A TERZI

- Riveste la qualifica in esame non solo l'impresa che realizza i lavori con mezzi propri, ma anche quella che si avvale di **imprese "terze" per l'esecuzione dei lavori**.

Di converso, l'impresa che svolge materialmente i lavori edili per conto terzi non può essere considerata impresa costruttrice ai fini del regime Iva di cui all'art. 10 nn. 8-bis) e 8-ter) D.P.R. 633/1972.

ATTIVITÀ OCCASIONALE

- La qualificazione di impresa costruttrice è una qualità ricollegata ad un dato di fatto (la costruzione, appunto, dell'immobile) e non a particolari riconoscimenti formali, **dovendosi prescindere anche dall'attività svolta in via principale o prevalente** dall'impresa o dal suo oggetto sociale, potendo la qualità di impresa costruttrice spettare in relazione ad un'attività di costruzione svolta occasionalmente.

Ciò che rileva è l'essere titolare del permesso di costruire o della SCIA che ha legittimato l'intervento edilizio di nuova costruzione o di "recupero pesante", e ciò anche nel caso in cui l'esecuzione materiale sia stata appaltata a un soggetto terzo.

TRASMISSIBILITÀ DELLA QUALIFICA

- **Casi**
  - Al fine di individuare l'impresa qualificabile come "costruttrice" del fabbricato oggetto di cessione possono assumere, inoltre, rilievo alcune vicende giuridiche in presenza delle quali si ammette una "trasmissibilità" della qualifica predetta.
- **Conferimento**

  Ris. Ag. Entrate 23.04.2003, n. 93/E
  - L'Amministrazione finanziaria, in caso di conferimento d'azienda, ritiene sia possibile attribuire alla società conferitaria la qualità di impresa costruttrice rivestita dall'impresa conferente, posto che "con il conferimento di azienda sono stati trasferiti alla società conferitaria tutti i rapporti attivi e passivi già facenti capo alla società conferente e relativi all'attività svolta con il complesso aziendale ceduto, al fine della prosecuzione dell'attività stessa da parte della società conferitaria. Si verifica, quindi, una s**uccessione a titolo universale** in capo alla società conferitaria relativamente ai rapporti giuridici derivanti dalla titolarità dell'attività del complesso aziendale conferito. Ne deriva, così come precisato per una questione analoga nella risoluzione 23.06.1979, n. 363855, che **la qualifica di 'impresa costruttrice' è trasmessa, per effetto del conferimento, alla società conferitaria** trattandosi di una qualifica non legata alla sopravvivenza del soggetto conferente, che rileva con riferimento esclusivo all'immobile oggetto di conferimento".
- **Fusione**

  Ris. Ag. Entrate 16.01.1974, n. 505315
  - Ad analoghe conclusioni l'Amministrazione è pervenuta anche con riguardo ad operazioni di fusione, osservando come "**con la fusione si attua effettivamente un fenomeno analogo a quello della successione a titolo universale** in quanto l'art. 2504 ultimo comma del Codice Civile (attuale art. 2504 bis, c. 1) dispone che la società risultante dalla fusione assume i diritti e gli obblighi delle società estinte, senza che occorra, quindi, alcuna dimostrazione circa la trasmissione di un particolare diritto, da parte di una delle preesistenti società, a quelle risultanti dalla fusione".
- **Trasformazioni soggettive**
  - In dottrina si sottolinea, peraltro, come la qualifica di "impresa costruttrice" si trasferisca all'avente causa non solo in caso di conferimento di azienda o di fusione, ma **anche qualora si verifichino altre trasformazioni sostanziali soggettive** - come **scissioni**, **trasformazioni**, **cessioni** o **donazioni d'azienda**, successioni ereditarie, ecc. - poiché sono trasferiti alla società conferitaria tutti i rapporti attivi e passivi già facenti capo alla conferente e relativi all'attività svolta con il complesso aziendale ceduto.

Cessione del fabbricato

Esclusione qualità di "impresa costruttrice"

- La cessione del fabbricato non rappresenta, invece, un'operazione che consente la trasmissione della qualità di impresa costruttrice all'avente causa, non ravvisandosi quella continuità dei rapporti giuridici, ritenuta rilevante nelle ipotesi sopra indicate.
- E una tale conclusione deve ritenersi valida anche nell'ipotesi in cui l'impresa che ha costruito e ceduto (in qualità di costruttrice) il fabbricato, successivamente riacquisti lo stesso immobile e poi lo rivenda. In tal caso, **con riferimento alla nuova cessione**, deve ritenersi, infatti, che **l'impresa non possa essere considerata costruttrice del fabbricato**, in quanto cede un bene entrato nel suo patrimonio per effetto di un acquisto.