

IVA NELLE OPERAZIONI IN EDILIZIA

ADEMPIMENTO E CHECK LIST

Le operazioni in edilizia: trattamento IVA

L'individuazione della corretta aliquota IVA sulle prestazioni e cessioni rese nel settore edile ha sempre presentato notevoli difficoltà sia per la corretta interpretazione della definizione delle diverse fattispecie agevolabili, sia per la frequenza con cui il legislatore è intervenuto nel settore.

Antonio Gigliotti

DA SAPERE

Prestazioni di servizi su fabbricati a prevalente destinazione abitativa: le diverse aliquote IVA

In tema di prestazioni di servizi nel settore edile riferite a fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, si analizza la corretta applicazione delle diverse aliquote IVA.

AGENDA E NOTIZIE DELLA SETTIMANA

Fisco - Dichiarazione d'intento: nuovo modello

Lavoro - Fondo di solidarietà: tutte le istruzioni

Impresa - Accordo di ristrutturazione e convenzione moratoria

Scadenze dal 6 al 22 dicembre 2016

ADEMPIMENTI

LE OPERAZIONI IN EDILIZIA: TRATTAMENTO IVA

di Antonio Gigliotti

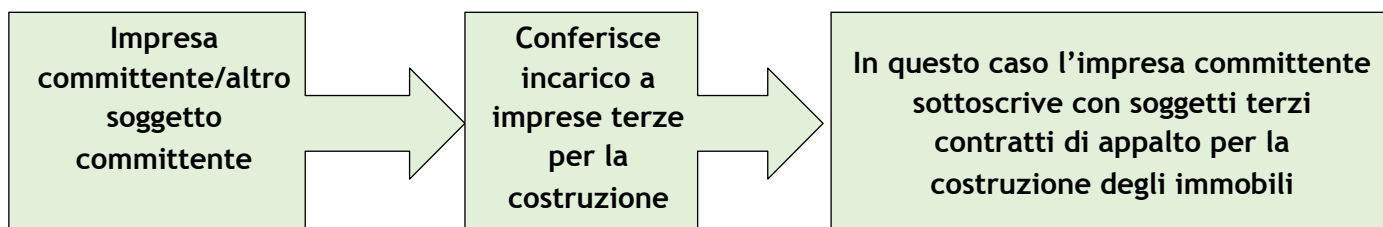
Premessa

Nel presente documento si vogliono affrontare e trattare gli aspetti più importanti connessi con gli immobili, sia dal punto di vista di colui che cede sia dal punto di vista di colui che acquista.

Si affronteranno, inoltre, gli aspetti connessi con le operazioni di locazione degli immobili nonché le varie casistiche di applicazione dell'IVA in caso di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La costruzione di fabbricati

La costruzione dei fabbricati è soggetta a regole di applicazione IVA particolari. Occorre infatti considerare che nella costruzione di fabbricati generalmente si configura la seguente situazione.



COSTRUZIONE IN DIPENDENZA DI CONTRATTI DI APPALTO

Nel caso in cui vi sia un'impresa committente che incarica soggetti terzi per la costruzione di immobili, le aliquote IVA (4%, 10% e 22%) applicabili a dette operazioni sottese la costruzione mutano in funzione di due requisiti:

- Requisiti oggettivi (posseduti dal fabbricato in costruzione)
- Requisiti soggettivi (posseduti dal soggetto che esegue la costruzione e procede poi con la vendita)

Le aliquote agevolate (4% e 10%) si applicano alla costruzione di:

- Costruzioni rurali ad uso abitativo;

- Case di abitazione diverse da quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, nei confronti di soggetti in possesso dei requisiti "prima casa";
- Case di abitazione diverse da quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, per le quali non sussistono le condizioni di "prima casa";
- Fabbricati con le caratteristiche "Tupini", se le prestazioni di costruzione sono effettuate nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita;
- Fabbricati con le caratteristiche "Tupini", nei confronti di altri soggetti, i quali non si avvalgono delle agevolazioni "prima casa".

COSTRUZIONI RURALI AD USO ABITATIVO - IVA AL 4%

In questo caso, qualora il committente stipuli un contratto d'appalto per la costruzione di un immobile rurale da destinare ad uso abitativo, le prestazioni rese in dipendenza di detto contratto sconteranno l'aliquota del 4% (n. 21bis e n. 39, TAB. a, parte II, DPR 633/72), purché l'operazione posta in essere rispetti le condizioni di seguito specificate.

Contratto di appalto per la costruzione di immobili rurali ad abitativo

- La costruzione rurale deve essere ad uso esclusivo del proprietario del terreno o di altri soggetti addetti alla coltivazione del fondo;
- Il risultato della costruzione deve mantenere le caratteristiche di immobile rurale secondo la normativa vigente.
- Il risultato della costruzione non deve essere classificato fra le c.d. "abitazioni di lusso" (DM 2 agosto 1969)
- Il terreno su cui il fabbricato rurale deve avere una superficie superiore a 10.000 mq (3.000 mq se sul terreno sono praticate colture specializzate in serra o funghicoltura o altre colture intensive o è ubicato in una zona montana)

COSTRUZIONI DI CASE DI ABITAZIONE DIVERSI DALLE CATEGORIE A1, A8 E A9 CON (SENZA) AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" - IVA 4%/10%

Nel caso di contratti di appalto per la costruzione di immobili ad uso abitativo NON DI LUSO (come da DM 2 agosto 1969) l'aliquota è diversa e così configurata:



Caratteristiche	Aliquota IVA applicabile
Contratti di appalto per la costruzione di immobili abitativi per i quali il futuro cessionario possiede le c.d. agevolazioni “prima casa”	IVA 4%
Contratti di appalto per la costruzione di immobili abitativi per i quali il futuro cessionario NON possiede le c.d. agevolazioni “prima casa”	IVA 10%
IMPORTANTE: Gli immobili della presente tabella non devono essere accatastati come A1, A8 e A9 (ex abitazioni di lusso)	

AI FINI DELL’AGEVOLAZIONE “PRIMA CASA” (agevolazione che permette di beneficiare di aliquota IVA ridotta al 4% o aliquote di imposta di registro al 2%):

- l’abitazione non deve essere di categoria catastale A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) o A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici);
- l’immobile deve essere ubicato – nel territorio del Comune in cui l’acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall’acquisto, la propria residenza;
- il cessionario non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l’immobile oggetto dell’acquisto agevolato;
- il cessionario non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l’acquisto della prima casa (o se lo è deve provvedere alla vendita di detto secondo immobile entro un anno dall’acquisto del secondo immobile).

FABBRICATI “TUPINI”

Origine: i c.d. fabbricati “Tupini” prendono il nome da colui che nel 1949 introdusse la legge che definiva appunto detti fabbricati, composti genericamente da immobili adibiti sia ad uso ufficio/negozio che ad uso abitativo (non di lusso).

Caratteristiche dei fabbricati “Tupini” (L. 498/49): detti fabbricati, per essere considerati tali devono presentare le seguenti caratteristiche rispetto alla superficie totale:

- più del 50% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere destinata ad abitazione non di lusso
- non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere destinata a negozio/ufficio.

Nel caso, quindi di costruzione di immobili “Tupini” in dipendenza di contratti di appalto le aliquote IVA applicabili sono le seguenti:

Caratteristiche	Aliquota IVA applicabile
Contratti di appalto per la costruzione di immobili “Tupini” nel caso in cui il futuro cessionario sia un’impresa che svolge attività di compravendita immobiliare.	IVA 4%
Contratti di appalto per la costruzione di immobili “Tupini” verso soggetti che non si avvalgono delle agevolazioni “prima casa”	IVA 10%
Negli altri casi	IVA 22%

L’aliquota IVA residuale applicabile ai contratti di appalto che non rientrano in quelli appena elencati è quella ordinaria al 22%.

Nella tabella che segue si riassumono le varie casistiche di costruzione in dipendenza di contratti di appalto.

IMMOBILE	REQUISITI DI RURALITÀ	REQUISITI “PRIMA CASA”	ALIQUOTA IVA
RURALE	SI	-----	4%
RURALE	NO	-----	22%
ABITATIVO (NO A1, A8 E A9)	-----	SI	4%
ABITATIVO (NO A1, A8 E A9)	-----	NO	10%
IMMOBILE TUPINI CEDUTO A SOGGETTO CHE SVOLGE ATTIVITÀ DI COMPRAVENDITA IMMOBILI	-----	-----	4%
IMMOBILE TUPINI - ABITAZIONI	-----	SI	10%
IMMOBILI TUPINI DIVERSI DA ABITAZIONI	-----	-----	22%
ABITATIVO A1, A8 E A9	-----	INDIFFERENTE	22%

La costruzione dell'immobile e l'acquisto dei materiali

Nell'ambito della costruzione degli immobili di cui sopra, è necessario, ovviamente anche acquisire materiali. Le regole di applicazione dell'IVA sono le seguenti:

Caratteristiche	Aliquota IVA applicabile
Cessioni di beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione dei fabbricati "Tupini" e delle costruzioni rurali	IVA 4%
Cessioni di beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi di "nuova costruzione" diversi dai precedenti	IVA 10%
Negli altri casi	IVA 22%

Con l'espressione: "cessione di beni" di cui alla tabella precedente, si intende la cessione di beni destinati ad essere inglobati nella costruzione ma che non perdono la loro individualità (ad esempio l'acquisizione di cemento perde la propria individualità nell'immobile divenendo: muro, terrapieno ecc... mentre gli infissi, ad esempio, se installati nell'immobile costruendo non perdono la loro individualità).

BENI CHE NON PERDONO LA LORO INDIVIDUALITÀ (ELENCO ESEMPLIFICATIVO)
➤ Impianti di riscaldamento ad "energia-solare"
➤ Infissi
➤ Prodotti per impianti idrici (tubi, contatori) e sanitari per bagno
➤ Camini per riscaldamento
➤ Prodotti per impianti elettrici (contatore, interruttori, filo elettrico)
➤ Ascensori e montacarichi

➤ Componenti di impianti termici solari quali pannelli solari, bollitori e pompe

➤ Scale

La compravendita/cessione degli immobili

La compravendita di immobili è così strutturata a fini IVA

Caratteristiche	ASSOGGETTAMENTO AD IVA
Cessione di immobile da soggetto titolare di P. IVA	SOGGETTA AD IVA/ESENTE ART. 10 (SECONDO I CASI)
Cessione di immobile da privato	NON SOGGETTA AD IVA MA A IMPOSTA DI REGISTRO E IMPOSTE IPOCATASTALI

Prendiamo in considerazione il solo caso, dato il tenore del documento, della cessione di immobile fatta da soggetto titolare di P. IVA.

Il trattamento IVA è diverso in funzione:

- del soggetto che cede (impresa costruttrice o che ha ristrutturato l'immobile da vendere)
- della tipologia di immobile (abitativo o strumentale)

Nella tabella si evidenziano le possibili situazioni.

CESSIONE DI IMMOBILI ABITATIVI		
Tipologia di cessione	QUANDO	Assoggettamento ad IVA
Cessione del fabbricato da parte dell'impresa costruttrice o che ha effettuato le ristrutturazioni	Entro 5 anni dal termine dei lavori	IMPONIBILE IVA (OBBLIGO) L'assoggettamento ad IVA si manifesta con il meccanismo del reverse charge se la cessione avviene nei confronti di un titolare di P. IVA

Cessione del fabbricato da parte dell'impresa costruttrice o che ha effettuato le ristrutturazioni	Dopo 5 anni dal termine dei lavori	<p style="text-align: center;">IMPONIBILE IVA (OPZIONE)</p> <p>L'assoggettamento ad IVA si manifesta con il meccanismo del reverse charge se la cessione avviene nei confronti di un titolare di P. IVA</p>
Cessione del fabbricato da parte dell'impresa costruttrice o che ha effettuato le ristrutturazioni	Dopo 5 anni dal termine dei lavori	<p style="text-align: center;">ESENTE (REGOLA GENERALE)</p> <p style="text-align: center;">IMPONIBILE IVA (OPZIONE)</p> <p>L'assoggettamento ad IVA si manifesta con il meccanismo del reverse charge se la cessione avviene nei confronti di un titolare di P. IVA</p>
Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dall'impresa costruttrice o che ha effettuato le ristrutturazioni	SEMPRE	ESENTE
Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dall'impresa costruttrice o che ha effettuato le ristrutturazioni in caso di fabbricati destinati ad alloggi sociali		<p style="text-align: center;">IMPONIBILE IVA (OPZIONE)</p> <p>L'assoggettamento ad IVA si manifesta con il meccanismo del reverse charge se la cessione avviene nei confronti di un titolare di P. IVA</p>
Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore avente ad oggetto fabbricati destinati ad alloggi sociali		<p style="text-align: center;">ESENTE (REGOLA GENERALE)</p> <p style="text-align: center;">IMPONIBILE IVA (OPZIONE)</p> <p>L'assoggettamento ad IVA si manifesta con il meccanismo del reverse charge se la cessione avviene nei confronti di un titolare di P. IVA</p>
CESSIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI		
Tipologia di cessione	QUANDO	Assoggettamento ad IVA
Cessione del fabbricato da parte del	Entro 5 anni dal	IMPONIBILE IVA (OBBLIGO)

costruttore/ristrutturatore	termine dei lavori	L'assoggettamento ad IVA si manifesta con il meccanismo del reverse charge se la cessione avviene nei confronti di un titolare di P. IVA
Cessione del fabbricato da parte del costruttore/ristrutturatore	Dopo 5 anni dal termine dei lavori	ESENTE (REGOLA GENERALE) IMPONIBILE IVA (OPZIONE) L'assoggettamento ad IVA si manifesta con il meccanismo del reverse charge se la cessione avviene nei confronti di un titolare di P. IVA
Cessione del fabbricato da parte del costruttore/ristrutturatore	Dopo 5 anni dal termine dei lavori	IMPONIBILE IVA (OPZIONE) L'assoggettamento ad IVA si manifesta con il meccanismo del reverse charge se la cessione avviene nei confronti di un titolare di P. IVA
Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	SEMPRE	ESENTE (REGOLA GENERALE) IMPONIBILE IVA (OPZIONE) L'assoggettamento ad IVA si manifesta con il meccanismo del reverse charge se la cessione avviene nei confronti di un titolare di P. IVA
Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore		IMPONIBILE IVA (OPZIONE) L'assoggettamento ad IVA si manifesta con il meccanismo del reverse charge se la cessione avviene nei confronti di un titolare di P. IVA

ECCEZIONE: una volta esposte le regole generali, vi è da dire che esiste anche un'eccezione, nel senso che, come esposto poco sopra le cessioni di fabbricati, abitativi e strumentali sono di regola esenti, fatte salve due ipotesi di obbligo di assoggettamento ad IVA e fatta salva l'opzione di assoggettamento della cessione ad IVA.

Tuttavia l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che nel caso di cessione di immobili in corso di costruzione o ristrutturazione, per i quali i lavori non siano quindi ultimati al momento della cessione, viene meno l'esenzione IVA e la cessione è da considerarsi ad ogni modo imponibile secondo le giuste aliquote.

TIPOLOGIA DI IMMOBILE CEDUTO	ALIQUTA IVA APPLICABILE
Immobile ad uso abitativo ove il cessionario possiede i requisiti "prima casa"	4 %
Immobile ad uso abitativo ove il cessionario NON possiede i requisiti "prima casa"	10 %
Immobile che ha subito parte delle ristrutturazioni	22 %

OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO AD IVA: il momento in cui esprimere la propria opzione per l'assoggettamento ad IVA dell'operazione è la stipula dell'atto di compravendita

Le locazioni

In linea generale occorre distinguere fra:

- locazione di fabbricati ad uso abitativo;
- locazione di fabbricati strumentali.
-

La locazione di fabbricati ad uso abitativo

Essa è generalmente esente da IVA, fatte salve le seguenti ipotesi:

- Opzione del locatore di assoggettare l'immobile al tributo nel caso in cui:
 - Il locatore è lo stesso soggetto che ha provveduto a costruire/ristrutturare l'immobile
 - La locazione ha come oggetto alloggi sociali (è irrilevante la natura soggettiva del locatore)
- Quando la locazione è posta in essere da soggetti diversi dall'impresa che ha provveduto a costruire/ristrutturare l'immobile.

OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO AD IVA: il momento in cui esprimere la propria opzione per l'assoggettamento ad IVA dell'operazione è la stipula del contratto di locazione.

La locazione di fabbricati strumentali

Anche in questo caso la regola generale è determinata dall'esenzione da IVA della locazione, tuttavia se nel caso delle locazioni dei fabbricati strumentali solo le imprese che li hanno costruiti/ristrutturati, possono optare per l'assoggettamento ad IVA, ne caso della locazione di immobili strumentali, qualunque soggetto può operare detta opzione.

OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO AD IVA: il momento in cui esprimere la propria opzione per l'assoggettamento ad IVA dell'operazione è la stipula del contratto di locazione.

TABELLA RIASSUNTIVA

Le aliquote da applicare sono le seguenti in presenza/assenza di opzioni

TIPOLOGIA DI LOCAZIONE	REGIME NATURALE	OPZIONE IVA E RELATIVA ALIQUOTA
FABBRICATI ABITATIVI	ESENZIONE DA IVA	
FABBRICATI STRUMENTALI	ESENZIONE DA IVA	
ALLOGGI SOCIALI	ESENZIONE DA IVA	
FABBRICATI ABITATIVI DATI IN LOCAZIONE DA IMPRESE COSTRUTTRICI O CHE VI HANNO EFFETTUATO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE	OPZIONE PER ASSOGGETTAMENTO IVA	10%
ALLOGGI SOCIALI	OPZIONE PER ASSOGGETTAMENTO IVA	10%
FABBRICATI STRUMENTALI	OPZIONE PER ASSOGGETTAMENTO IVA	22%

Rent to buy

Con il Rent to Buy il proprietario dell'immobile si impegna a concedere in uso un determinato immobile ad un soggetto alle seguenti condizioni:

- L'utilizzatore corrisponde un canone periodico secondo quanto stabilito da detto contratto
- Il proprietario si impegna a cedere detto immobile ad una data fissata da contratto, offrendolo in opzione all'utilizzatore
- In caso di accettazione l'utilizzatore vedrà convertiti i canoni corrisposti fino a quel momento per il godimento del bene a titolo di acconto sull'acquisto dell'immobile medesimo.

È necessario che il contratto di rent to buy venga registrato

Aspetti IVA del Rent to buy

Al contratto si applicano le regole IVA della locazione.

Esistono quindi tre momenti in cui occorre stabilire quale tassazione attribuire all'operazione:

- Imposizione del canone
- Conversione a titolo d'acconto dei canoni
- Trasferimento dell'immobile in caso di esercizio dell'opzione di acquisto.

Dal momento che la norma è molto complessa, si sintetizza di seguito la tassazione a fini IVA.

TASSAZIONE DEI CANONI		
	IMMOBILE AD USO ABITATIVO	IMMOBILE STRUMENTALE
LOCATORE/CEDENTE SOGGETTO IVA IMPRESA DI COSTRUZIONI O RISTRUTTURAZIONI	10% (OPZIONE)	22% (OPZIONE)
	ESENTE (SENZA ESERCIZIO DI OPZIONE)	ESENTE (SENZA ESERCIZIO DI OPZIONE)
LOCATORE/CEDENTE SOGGETTO IVA - ALLOGGIO SOCIALE	10% (OPZIONE)	----
	ESENTE (SENZA ESERCIZIO DI	----

	OPZIONE)	
LOCATORE/CEDENTE SOGGETTO IVA DIVERSO DA IMPRESA DI COSTRUZIONI O RISTRUTTURAZIONI	ESENTE	22% (OPZIONE)
		ESENTE (SENZA ESERCIZIO DI OPZIONE)

TASSAZIONE DELL'ACCONTO/COMPRAVENDITA				
	IMMOBILE AD USO ABITATIVO		IMMOBILE STRUMENTALE	
LOCATORE/CEDENTE SOGGETTO IVA IMPRESA DI COSTRUZIONI O RISTRUTTURAZIONI	CESSIONE ENTRO 5 ANNI DAL TERMINE DEI LAVORI	4%, 10%, 22% SECONDO LE REGOLE DI CUI SOPRA	CESSIONE ENTRO 5 ANNI DAL TERMINE DEI LAVORI	10% O 22%
	CESSIONE OLTRE 5 ANNI DAL TERMINE DEI LAVORI	4%, 10%, 22% CON OPZIONE SECONDO LE REGOLE DI CUI SOPRA	CESSIONE OLTRE 5 ANNI DAL TERMINE DEI LAVORI	10% O 22% CON OPZIONE
		ESENTE SENZA OPZIONE		ESENTE SENZA OPZIONE
LOCATORE/CEDENTE SOGGETTO IVA - ALLOGGIO SOCIALE	10% CON OPZIONE		----	
	ESENTE SENZA OPZIONE		----	
LOCATORE/CEDENTE SOGGETTO IVA DIVERSO DA IMPRESA DI COSTRUZIONI O RISTRUTTURAZIONI	ESENTE		22% CON OPZIONE	
			ESENTE SENZA OPZIONE	

IL REVERSE CHARGE

Occorre porre molta attenzione a tale casistica, secondo la norma citata in tabella sono soggette al reverse charge:

- le prestazioni di servizi (in genere, escluse le prestazioni di pulizia disciplinate dalla successiva lett. a-ter) art. 17, DPR 633/72) rese nel settore edile,
- le prestazioni 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.

Le condizioni ai fini dell'applicazione del reverse charge sono quindi le seguenti:

- a) **Condizione oggettiva:** prestazioni di servizi/di manodopera
- b) **Condizione di settore:** le prestazioni di cui al punto precedente devono essere rese nel settore edile
- c) **Condizione soggettiva:** le prestazioni di cui al punto a) della presente elencazione devono essere rese da soggetti che hanno stipulato:
 - a. Contratti di subappalto
 - b. Contratti di appalto

Con imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili

CHECK LIST

IVA NELLE OPERAZIONI IN EDILIZIA

COSTRUZIONE DI IMMOBILI	FABBRICATI RURALI		
	Al fine di beneficiare dell'IVA 4% verificare le seguenti caratteristiche		
	REQUISITI DI RURALITÀ	SI	NO
	La costruzione rurale deve essere ad uso esclusivo del proprietario del terreno o di altri soggetti addetti alla coltivazione del fondo;		
	Il risultato della costruzione deve mantenere le caratteristiche di immobile rurale secondo la normativa vigente.		
	Il risultato della costruzione non deve essere classificato fra le c.d. "abitazioni di lusso" (DM 2 agosto 1969)		
	Il terreno su cui il fabbricato rurale deve avere una superficie superiore a 10.000 mq (3.000 mq se sul terreno sono praticate colture specializzate in serra o funghicoltura o altre colture intensive o è ubicato in una zona montana)		
	FABBRICATI AD USO ABITATIVO DIVERSI DA A1, A8 E A9		
	PER BENEFICIARE DELL'ALIQUTA 4%		
	Contratti di appalto per la costruzione di immobili abitativi per i quali il futuro cessionario possiede le c.d. agevolazioni "prima casa"		
	SI	NO	
L'abitazione non deve essere di categoria catastale A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) o A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).			
L'immobile deve essere ubicato - nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza.			
Il cessionario non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato			

	<p>Il cessionario non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa (o se lo è deve provvedere alla vendita di detto secondo immobile entro un anno dall'acquisto del secondo immobile)</p>			
PER BENEFICIARE DELL'ALIQUTA 10%				
<p>Contratti di appalto per la costruzione di immobili abitativi per i quali il futuro cessionario NON possiede le c.d. agevolazioni "prima casa"</p>				
			SI	NO
Verifica della non presenza di requisiti per IVA 4%				
Verifica che non si tratti di immobile della categoria A1, A8, A9				

COMPRA- VENDITA DI IMMOBILI	CESSIONE DI IMMOBILI ABITATIVI			
			BARRARE LA CASELLA DESIDERATA OVE POSSIBILE	
	Tipologia di cessione	QUANDO	OPZIONE AD IVA	
			SI OPZIONE	NO OPZIONE
	Cessione del fabbricato da parte dell'impresa costruttrice o che ha effettuato le ristrutturazioni	Entro 5 anni dal termine dei lavori	SOLO IMPONIBILE	
Cessione del fabbricato da parte dell'impresa costruttrice o che ha effettuato le ristrutturazioni	Dopo 5 anni dal termine dei lavori	SI OPZIONE	NO OPZIONE	
Cessione del fabbricato da parte dell'impresa costruttrice	Dopo 5 anni dal termine dei lavori	SI OPZIONE	NO OPZIONE	

	o che ha effettuato le ristrutturazioni			
	Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dall'impresa costruttrice o che ha effettuato le ristrutturazioni	SEMPRE	NON POSSIBILE OPZIONE, SOLO ESENTE	
	Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dall'impresa costruttrice o che ha effettuato le ristrutturazioni in caso di fabbricati destinati ad alloggi sociali		SI OPZIONE	NO OPZIONE
	Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore avente ad oggetto fabbricati destinati ad alloggi sociali		SI OPZIONE	NO OPZIONE
CESSIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI				
			BARRARE LA CASELLA DESIDERATA OVE POSSIBILE	
	Tipologia di cessione	QUANDO	OPZIONE AD IVA	
			SI OPZIONE	NO OPZIONE
	Cessione del fabbricato da parte del costruttore /ristrutturatore	Entro 5 anni dal termine dei lavori	SI OPZIONE	NO OPZIONE
	Cessione del fabbricato da parte del costruttore/ristrutturatore	Dopo 5 anni dal termine dei lavori	SI OPZIONE	NO OPZIONE
	Cessione del fabbricato da parte del	Dopo 5 anni dal termine dei lavori	SI OPZIONE	NO OPZIONE

	costruttore/ristrutturatore			
	Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	SEMPRE	SI OPZIONE	NO OPZIONE
	Cessione del fabbricato da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore		SI OPZIONE	NO OPZIONE

LOCAZIONE DI IMMOBILI		BARRARE LA CASELLA DESIDERATA OVE POSSIBILE	
	TIPOLOGIA DI LOCAZIONE	REGIME NATURALE	OPZIONE IVA E RELATIVA ALIQUOTA
	FABBRICATI ABITATIVI	ESENZIONE DA IVA	
	FABBRICATI STRUMENTALI	ESENZIONE DA IVA	
	ALLOGGI SOCIALI	ESENZIONE DA IVA	
	FABBRICATI ABITATIVI DATI IN LOCAZIONE DA IMPRESE COSTRUTTRICI O CHE VI HANNO EFFETTUATO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE	ESENZIONE DA IVA	OPZIONE 10%
	ALLOGGI SOCIALI	ESENZIONE DA IVA	OPZIONE 10%
	FABBRICATI STRUMENTALI	ESENZIONE DA IVA	OPZIONE 22%

DA SAPERE

PRESTAZIONI DI SERVIZI SU FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA: LE DIVERSE ALIQUOTE IVA

di Stefano Setti - tratto da L'IVA

L'individuazione della corretta aliquota IVA sulle prestazioni e cessioni rese nel settore edile ha, da sempre, presentato notevoli difficoltà sia per la corretta interpretazione della definizione delle diverse fattispecie agevolabili, sia per la frequenza con cui il legislatore è intervenuto nel settore.

Con il presente contributo si vuole analizzare la corretta applicazione delle diverse aliquote IVA, agevolate del 4% e del 10% ovvero ordinaria del 22%, in tema di prestazioni di servizi nel settore edile riferite a fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

In prima analisi si evidenzia che, così come chiarito dalla C.M. n. 247 del 29 dicembre 1999, si considerano fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata:

- le singole unità immobiliari (e relative pertinenze non abitative) che risultano accatastate nel gruppo A, ad eccezione della categoria A/10 (Uffici), a prescindere dall'effettivo utilizzo delle stesse;
- interi fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata; non è necessario che ricorra l'altra condizione richiesta dalla Legge n. 408/1949 c.d. Legge Tupini, ossia che la superficie destinata a negozi non ecceda il 25% della superficie dei piani sopra terra.

IVA agevolata del 4% o 10%: costruzioni

Sono soggette all'aliquota IVA del 4% le prestazioni di servizi, relative alla nuova costruzione di (Tabella A, parte II, n. 39, del D.P.R. n. 633/1972):

- fabbricati c.d. Tupini, svolte nei confronti di imprese costruttrici (soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita);
- fabbricati "Tupini", svolte nei confronti di cooperative edilizie e loro consorzi, anche a proprietà indivisa, se per i soci ricorrono i requisiti "prima casa";
- fabbricati adibiti ad abitazione, svolte nei confronti di soggetti che hanno i requisiti "prima casa";
- fabbricati rurali, destinati a uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alla coltivazione dello stesso o all'allevamento del bestiame, purché permanga l'originaria destinazione (devono sussistere i requisiti previsti dal D.L. n. 557 del 30 dicembre 1993).

L'aliquota IVA 4% torna applicabile anche nei seguenti casi:

- ampliamento e completamento di fabbricati "Tupini", fabbricati "prima casa" e fabbricati rurali destinati ad uso abitativo;

- prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto per gli interventi di superamento delle barriere architettoniche.

Invece, sono soggette ad aliquota IVA del 10% le prestazioni, relative a nuove costruzioni, concernenti (Tabella A, parte III, n. 127-*septies* e 127-*quaterdecies* del D.P.R. n. 633/1972):

- fabbricati “Tupini”, svolte nei confronti di soggetti diversi da quelli che svolgono l’attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita (ad esempio, per locazione);
- fabbricati assimilati a quelli “Tupini”;
- edifici destinati a finalità di istruzione, cura, assistenza e beneficenza;
- case di abitazione non di lusso quando non ricorrono i requisiti “prima casa”;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria ex art. 4, Legge n. 847/1964 e assimilate.

IVA agevolata del 4%: beni finiti

Così come previsto dal n. 24 della Tabella A, Parte II allegata al D.P.R. n. 633/1972 l’aliquota IVA agevolata del 4% torna applicabile alle cessioni di beni c.d. finiti (per meglio dire i beni che concorrono a formare la costruzione degli immobili senza perdere la loro individualità, tanto da essere suscettibili di ripetute utilizzazioni), con esclusione delle materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione, anche in economia, di:

- fabbricati c.d. Tupini di cui all’art. 13 della Legge n. 408/1949;
- costruzioni rurali (di cui al n. 21-*bis* della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972).

Al riguardo si tenga presente che l’aliquota IVA agevolata del 4% torna applicabile solo nella fase finale di commercializzazione di tali beni (si vedano: R.M. 17 gennaio 1986, n. 324048, R.M. 18 ottobre 1982, n. 353485 e C.M. 2 marzo 1994, n. 1/E).

Conseguentemente tale aliquota IVA agevolata non si applica alle cessioni effettuate in favore degli appaltatori (R.M. 10 dicembre 94, n. 18/E).

Tavola n. 1 - Interventi assimilati e non alla definizione di costruzione

Assimilazioni	<ul style="list-style-type: none"> • - ampliamento e completamento di edifici (R.M. 7 settembre 1973, n. 503164, R.M. 4 dicembre 1973, n. 502670, R.M. 25 marzo 1974, n. 500309, R.M. 24 settembre 1979, n. 363161, R.M. 7 aprile 1981, n. 330968 e R.M. 22 giugno 1983, n. 341334); • - ricostruzione totale, ovvero costruzione di nuovi edifici che incorporino i muri perimetrali o altre strutture portanti di fabbricati preesistenti (R.M. 25 gennaio 1974, n. 503991, R.M. 4 dicembre 1974, n. 502331 e R.M. 23 novembre 1976, n. 363563).
Interventi non assimilati	<ul style="list-style-type: none"> • - i riattamenti, i rifacimenti, i riammodernamenti e le ristrutturazioni (R.M. 30 giugno 1973, n. 501787, R.M. 5 febbraio 1974, n. 504287, R.M. 27 giugno 1974, n. 504306 e R.M. 3 gennaio 1978, n. 363629); • - le manutenzioni ordinarie e straordinarie e i lavori di miglioria.

Tavola n. 2 - Esempi di beni per i quali si applica l'aliquota IVA del 4% (fermo il rispetto delle condizioni più sopra esposte)

- ascensori e montacarichi (C.M. 7 aprile 1981, n. 14 e C.M. 2 marzo 1994, n. 1/E);
- impianti di edifici ospedalieri di nuova costruzione (R.M. 9 febbraio 1982, n. 334291 e R.M. 19 ottobre 1984, n. 398848);
- beni finiti per la costruzione di motrici, carrozze e altro materiale rotabile (R.M. 28 luglio 1992, n. 41452);
- attrezzatura di stoccaggio, trasporto e lavorazione di prodotti agricoli (R.M. 1° giugno 1990, n. 430478), compresi gli impianti di smaltimento delle acque e degli scarti di lavorazione (R.M. 20 luglio 1990, n. 430579);
- prodotti per impianti idrici (tubi, contatori) e sanitari per bagno (C.M. 7 aprile 1981, n. 14 e C.M. 2 marzo 1994, n. 1/E);
- prodotti per impianti a gas e di riscaldamento (caldaie, elementi di termosifone, tubazioni) (C.M. 7 aprile 1981, n. 14 e C.M. 2 marzo 1994, n. 1/E);
- impianti di riscaldamento ad energia solare (R.M. 17 gennaio 1986, n. 324048);
- caminetti (C.M. 7 aprile 1981, n. 14 e R.M. 18 ottobre 1982, n. 353485);
- tubi in gres ceramico e loro raccordi, impiegati per la costruzione di impianti di riscaldamento, idrici, del gas, ecc. (R.M. 8 febbraio 1983, n. 354328);
- prodotti per impianti elettrici (contatore, interruttori, filo elettrico) (C.M. 7 aprile 1981, n. 14 e C.M. 2 marzo 1994, n. 1/E);
- infissi interni ed esterni (C.M. 2 marzo 1994, n. 1/E);
- porte a scomparsa (R.M. 8 settembre 1986, n. 360866);
- scale a chiocciola (R.M. 9 marzo 1996, n. 39/E);
- apparecchiature destinate a incorporarsi nelle strutture dell'edificio, sì da costituirne parte integrante, pur senza perdere la propria individualità (R.M. 29 febbraio 1992, n. 431318).

IVA agevolata del 10%: beni finiti

Con riferimento alle cessioni di beni finiti si fa presente che il n. 127-*terdecies*, Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972 è dedicato alle cessioni di beni finiti forniti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, per le quali è attualmente prevista l'applicazione dell'aliquota IVA 10%.

Più nel dettaglio è previsto che beneficiano dell'IVA del 10% i "beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi di recupero di cui all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo".

Va da sé che l'IVA agevolata del 10% torna applicabile per le cessioni di beni finiti da destinare ad interventi di:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

Rimangono escluse le cessioni di beni finiti in caso di manutenzione ordinaria ovvero straordinaria.

IVA agevolata del 10%: manutenzioni

In tema di manutenzioni si ricorda che, a decorrere dal 2010, è stata stabilita a regime l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 10% per le prestazioni di servizi relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria realizzate su immobili a prevalente destinazione abitativa (C.M. 7 aprile 2000, n. 71/E).

Tavola n. 3 - Tipologie di manutenzione per le quali torna applicabile l'aliquota IVA agevolata del 10%

MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
<p>Intervento caratterizzato dal mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, con opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente e riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31, lett. a). Sulla base di quanto sostenuto dal Ministero delle Finanze nella C.M. 24 febbraio 1998, n. 57/E, rientrano in tale categoria di intervento (a puro titolo esemplificativo):</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ il rifacimento o riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici, fognanti, del gas o antincendio; ➤ la sostituzione dei pavimenti, dei rivestimenti e dei sanitari; ➤ l'impermeabilizzazione delle coperture e la tinteggiatura esterna senza mutamenti di colore; ➤ la pitturazione di pareti, il rifacimento o la riparazione di intonaci; ➤ - le prestazioni di manutenzione obbligatoria previste per gli impianti elevatori e per quelli di riscaldamento, consistenti in verifiche periodiche e nel ripristino della funzionalità in caso di guasti. 	<p>Rientrano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, e le opere e le modifiche per realizzare e integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (Legge n. 457/1978, art. 31, lett. b). Si tratta, sostanzialmente, di interventi che corrispondono al criterio dell'innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.</p> <p>Sulla base di quanto contenuto all'interno della C.M. n. 57/E/1998, rientrano in questa categoria di intervento (a puro titolo esemplificativo):</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ il rifacimento o la riparazione del regolato del tetto o della copertura; ➤ la sostituzione del tavolato e delle travi in legno del tetto; ➤ la sostituzione dei singoli macchinari; ➤ il rifacimento degli infissi, sia interni sia esterni; ➤ il rifacimento o la riparazione delle colonne di scarico delle acque pluviali della copertura; ➤ la sostituzione o la riparazione dell'ascensore e dei macchinari relativi; ➤ l'installazione di apparecchiature speciali che abbiano le caratteristiche di migliorare la sicurezza, il funzionamento e l'utilizzo dell'impianto stesso.

Attenzione: secondo quanto chiarito dalla C.M. n. 71/E l'agevolazione riguarda sia le prestazioni di servizi derivanti da contratto d'appalto sia quelle da contratto d'opera e anche da altro accordo negoziale diverso dai precedenti. Inoltre, **le prestazioni rese dai professionisti (architetti, geometri ecc.) non rientrano nell'agevolazione in esame in quanto non hanno a oggetto la materiale realizzazione dell'intervento di recupero.**

ANALISI DI CASI PARTICOLARI

Fornitura di beni con posa in opera

Le cessioni di beni con posa in opera, sempreché la stessa sia effettuata dal medesimo soggetto che ha fornito i beni, possono beneficiare dell'aliquota IVA ridotta del 10% anche se il valore dei beni ceduti risulta prevalente rispetto alla prestazione di manutenzione. Fanno eccezione i c.d. beni di valore "significativo", individuati dal D.M. 29 dicembre 1999(per la disciplina si veda più avanti).

Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Per le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione torna applicabile l'aliquota IVA agevolata del 10%. In tal caso l'aliquota IVA agevolata del 10% torna applicabile anche all'acquisto dei beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'art. 3, lett. c) e d), del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. n. 380/2001. L'aliquota IVA del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei c.d. beni finiti, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (per esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera). L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori, sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

Manutenzione con impiego di beni significativi

Per i beni di valore "significativo" l'aliquota IVA ridotta del 10% si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione, considerato al netto del valore dei predetti beni. Si ha un bene di valore significativo se il suo valore è superiore al 50% del corrispettivo ricevuto. Può affermarsi, per semplicità, che il "bene significativo" fornito nell'ambito della prestazione resta soggetto interamente alla aliquota del 10% se il suo valore non supera la metà di quello dell'intera prestazione. I beni di importo significativo sono stati determinati con il D.M. 29 dicembre 1999 e sono:

- ascensori e montacarichi;
- infissi interni ed esterni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza.

Modalità di fatturazione in presenza di beni “significativi”

Nei casi in cui con la manutenzione ordinaria o straordinaria siano utilizzati anche beni di valore significativo (come sopra identificati), nella fattura si dovranno indicare in modo distinto:

- il corrispettivo della manutenzione (incluse le eventuali forniture di beni o materiali non), al netto del valore dei beni significativi;
- la parte del valore dei beni significativi cui torna applicabile l’aliquota IVA ridotta del 10% (significativi che corrisponde al corrispettivo totale senza i beni significativi, ossia la fornitura di altri beni non significativi e la manodopera);
- l’eventuale parte residua del valore dei beni significativi per cui torna applicabile l’aliquota IVA dei beni stessi (nella generalità dei casi l’aliquota ordinaria del 22%).

Esempio - Fatturazione nel caso in cui siano impiegati beni di importo significativo

FATTURAZIONE	IMPORTI (in euro)	
Costo complessivo dell’intervento	10.000,00	
<i>di cui:</i>		
- beni significativi impiegati: ascensore	7.000,00	
- prestazioni di manutenzione (comprensive altri beni o materiali non significativi)	3.000,00	
		IVA
Prestazioni di manutenzione (comprensive di altri beni o materiali)	3.000,00	10%
Beni significativi impiegati: ascensore (pari al costo della manutenzione più la fornitura di altri beni o materiali non significativi)	3.000,00	10%
Differenza beni significativi (10.000,00-6.000,00)	4.000,00	22%
Tot. imponibile	10.000,00	
IVA (6.000,00 al 10% e 4.000,00 al 22%)	1.480,00	
Tot. fattura	11.480,00	

Tavola n. 4 - Prestazioni di servizi su fabbricati a prevalente destinazione abitativa - Aliquote IVA

Descrizione della prestazione	Aliquota IVA in caso di contratto di appalto	Aliquota IVA in caso di contratto di subappalto
Costruzione di abitazioni non di lusso ovvero di fabbricati c.d. Tupini	IVA al 4% nel caso esista il presupposto “prima casa” ovvero se impresa che costruisce lo fa per rivendere	IVA al 4% nel caso esista il presupposto “prima casa” ovvero se impresa che costruisce lo fa per rivendere
Costruzione di fabbricato rurale	IVA al 4%	IVA al 4%

Altra abitazione	IVA al 10%	IVA al 10%
Costruzione di edifici di lusso	IVA al 22%	IVA al 22%
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	IVA al 10%	IVA al 10%
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	IVA al 10% (tenendo presente le limitazioni nel caso in cui vi sia l'utilizzo di beni significativi)	IVA al 22%
Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione	IVA al 10%	IVA al 10%

Servizi su fabbricati strumentali

Per completezza di trattazione di seguito il trattamento IVA riservato alle prestazioni di servizi su fabbricati strumentali (sono i fabbricati delle categorie catastali B, C, D, E e A/10, che si considerano strumentali anche se non utilizzati direttamente).

Tavola n. 5 - Prestazioni di servizi su fabbricati strumentali - Aliquote IVA

Descrizione della prestazione	Aliquota IVA in caso di contratto di appalto	Aliquota IVA in caso di contratto di subappalto
Costruzione di fabbricato	IVA al 22%	IVA al 22%
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	IVA al 10%	IVA al 10%
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	IVA al 22%	IVA al 22%
Interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica	IVA al 10%	IVA al 10%

NOTIZIE DELLA SETTIMANA

FISCO

Canone RAI 2017: dichiarazione di non detenzione

C'è tempo fino al 31 gennaio 2017 per presentare la dichiarazione annuale di non detenzione dell'apparecchio televisivo. Tuttavia, considerando che la prima rata per il canone RAI 2017 scatta a partire dal mese di gennaio, è preferibile presentare la dichiarazione sostitutiva in via telematica entro la fine di dicembre ovvero entro il 20 dicembre, se presentata per posta: ciò per evitare il primo addebito e la successiva, necessaria istanza di rimborso.

Agenzia delle Entrate, comunicato 5 dicembre 2016

Il Decreto fiscale in Gazzetta

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la Legge n. 225/2016, di conversione del decreto fiscale collegato alla legge di Bilancio 2017. Diventano, quindi, definitive le tante novità introdotte durante l'iter parlamentare: dall'estensione della rottamazione dei ruoli anche al 2016 con una rateizzazione più ampia, alla ridefinizione delle regole per le comunicazioni IVA periodiche, dalla conferma - con qualche piccola modifica - della voluntary disclosure bis e delle integrative a favore fino al corposo pacchetto semplificazioni.

Legge 2 dicembre 2016, n. 225 (G.U. 2 dicembre 2016, n. 282, s.o. n. 53)

Dichiarazione d'intento: nuovo modello

L'Agenzia delle Entrate ha approvato il nuovo modello di dichiarazione d'intento per l'acquisto o l'importazione di beni e servizi senza applicazione dell'IVA. Il nuovo modello va utilizzato per le lettere d'intento che fanno riferimento a operazioni d'acquisto da effettuare a partire dal 1° marzo 2017.

Agenzia delle Entrate, provv. 2 dicembre 2016, n. 213221

Fattura PA tra privati dal 1° gennaio 2017

Modificato il formato Fattura PA per consentire, dal 1° gennaio 2017, anche la fatturazione elettronica tra soggetti privati. Nella versione precedente era utilizzabile solamente per la trasmissione delle fatture elettroniche verso le pubbliche amministrazioni. Al fine di consentire il passaggio dal vecchio al nuovo formato, dal 1° all'8 gennaio 2017 non sarà utilizzabile il Sistema di Interscambio. Conseguentemente dal 9 gennaio 2017 il Sistema accetterà solamente le fatture elettroniche nel nuovo formato.

Agenzia delle Entrate, comunicato 2 dicembre 2016

Rottamazione ruoli: on line il nuovo modello

Con la pubblicazione in Gazzetta della legge di conversione del Decreto Fiscale, Equitalia ha ripubblicato il modello DA1 di adesione alla chiusura dei ruoli, aggiornato con le novità, prima fra tutte, l'estensione della sanatoria sino al 2016; il numero delle rate, passate da 4 a 5; cambia inoltre il termine ultimo di presentazione, fino al 31 marzo 2017.

Equitalia, comunicato 2 dicembre 2016

Trasmissione telematica fatture e corrispettivi

I contribuenti che vogliono avvalersi, già dal 2017, dell'opzione relativa alla memorizzazione e trasmissione dei corrispettivi ovvero dell'opzione per la trasmissione telematica dei dati delle fatture, possono farlo, per il primo anno di applicazione, esercitando le opzioni entro il 31 marzo 2017. Per quanti intendono avvalersi dell'opzione relativa alla trasmissione dei dati, inoltre, è possibile modificare i flussi informativi trimestrali entro 15 giorni dalla scadenza del termine previsto in relazione alla trasmissione dei dati trimestrali.

Agenzia delle Entrate, provv. 1° dicembre 2016, n. 212804

Tributi locali: rimborsi più veloci con l'IBAN

Al fine di agevolare e velocizzare le procedure di liquidazione delle richieste di rimborso dei tributi locali, il MEF invita i contribuenti a comunicare il proprio codice IBAN al Comune competente.

Min Finanze, comunicato 1° dicembre 2016

Acconto IVA: come effettuare il versamento

La Fondazione Nazionale dei Commercialisti ha fornito chiarimenti sulle modalità di versamento dell'acconto IVA dell'ultimo mese o dell'ultimo trimestre del 2016, da effettuarsi entro il 27 dicembre 2016. Vengono descritte le tre diverse metodologie che possono essere utilizzate per il calcolo dell'acconto: il metodo storico, il metodo previsionale e il metodo analitico. Lo studio analizza anche le ipotesi di esclusione dal versamento dell'acconto IVA: vi rientrano i contribuenti che hanno iniziato l'attività nel corso del 2016.

Fondazione Nazionale Commercialisti, check list 30 novembre 2016

Studi di settore: nuovo software "Segnalazioni"

Per i contribuenti soggetti agli studi di settore, l'Agenzia delle Entrate ha reso disponibile "Segnalazioni 2016", il nuovo software con cui il contribuente può segnalare eventuali elementi, fatti e circostanze. Inoltre, i contribuenti avranno anche a disposizione, nel proprio cassetto fiscale, i modelli degli studi di settore presentati per il periodo d'imposta 2015 e l'esito relativo allo stesso periodo d'imposta, ricalcolato sulla base dell'ultima versione di Gerico. Così, gli utenti potranno sapere il numero delle posizioni, i ricavi o i compensi dichiarati e la percentuale di contribuenti congrui e non. Le interrogazioni possono essere effettuate per anno, macrosettore e tipologia di dichiarazione presentata o per singolo studio di settore.

Agenzia delle Entrate, comunicato 30 novembre 2016

Trasmissione corrispettivi "vending machine"

L'Agenzia delle Entrate ha modificato gli allegati alle specifiche tecniche (approvate con provvedimento del 30 giugno 2016) relativi alla definizione delle informazioni, delle regole, degli strumenti e dei termini per la memorizzazione elettronica e la trasmissione telematica dei dati dei corrispettivi giornalieri derivanti dall'utilizzo di distributori automatici.

Agenzia delle Entrate, provv. 29 novembre 2016

Ravvedimento operoso: tempi e modalità

La Fondazione Accademia Romana di Ragioneria Giorgio di Giuliomaria ha fornito ulteriori chiarimenti in ordine alle tempistiche e alle modalità previste per l'accesso all'istituto del ravvedimento operoso, riguardo in particolare alle seguenti fattispecie:

- omesso/insufficiente pagamento del tributo regolarizzato entro 30 giorni
- omesso/insufficiente pagamento del tributo regolarizzato entro 90 giorni
- violazioni commesse mediante dichiarazione: regolarizzazione entro 90 giorni dal termine di presentazione
- omissioni/errori corretti successivamente al decorso dei 90 giorni
- dichiarazione omessa.

Fondazione Accademia Romana Ragioneria, nota 29 novembre 2016, n. 13

Anomalie dichiarazioni titolari di partita IVA

L'Agenzia delle Entrate detta le modalità per comunicare a contribuenti e Guardia di finanza le informazioni riguardanti eventuali anomalie presenti nelle dichiarazioni dei redditi, relative alla corretta indicazione dei compensi certificati dai sostituti d'imposta nei modelli 770: la comunicazione sarà trasmessa mediante PEC o, nel caso in cui ciò non sia possibile, posta elettronica ordinaria. Le informazioni di detta-glio relative alla comunicazione sono consultabili invece, da parte del contribuente, all'interno del Cassetto fiscale.

Agenzia delle Entrate, provv. 28 novembre 2016, n. 209279

Rimborso IVA non residenti: chiarimenti

L'Agenzia delle Entrate ha fornito le indicazioni operative cui il soggetto non residente UE deve attenersi per attivare l'istanza di rimborso dell'IVA assolta in Italia. In particolare è previsto che il rimborso spettante è eseguito mediante accreditamento su conto corrente intestato agli stessi soggetti passivi. Per la procura, che deve essere formata all'estero, è comunque necessario che l'atto di conferimento sia autenticato da un notaio o da un pubblico ufficiale.

Agenzia dell'Entrate, ris. 28 novembre 2016, 110/E

Accisa prodotti energetici e alcole etilico

Il MEF ha fissato le modalità e i termini di pagamento dell'accisa su alcuni prodotti energetici, sull'alcole etilico e sulle bevande alcoliche, relativamente alle immissioni in consumo avvenute nel periodo dal 1° al 15 del mese di dicembre 2016.

- entro il 19 dicembre, se eseguiti con l'utilizzo del modello unificato F24
- entro il 27 dicembre, se eseguiti direttamente in tesoreria o tramite conto corrente postale.

Min. Finanze, decreto 8 novembre 2016 (G.U. 30 novembre 2016, n. 280)

LAVORO

Fondo di solidarietà: tutte le istruzioni

L'INPS fornisce tutte le istruzioni utili alle richieste e alla fruizione a conguaglio delle prestazioni garantite del Fondo di solidarietà. Diventano così operative le misure che

riguardano l'erogazione delle prestazioni, ordinarie ed emergenziali, e il finanziamento dell'outplacement. Definite inoltre le procedure di presentazione delle istanze e di esposizione in UNIFORME degli importi da conguagliare.

INPS, circ. 2 dicembre 2016, n. 213

IMPRESA

Accordo di ristrutturazione e convenzione moratoria

Il CNDCEC ha analizzato la nuova disciplina sull'accordo di ristrutturazione con gli intermediari finanziari e la convenzione di moratoria nel caso di crisi di impresa, in particolare essa consente che gli accordi funzionali al superamento della crisi d'impresa del debitore, se approvati da una maggioranza qualificata di banche e di intermediari finanziari, si estendano e siano obbligatori anche per le banche e gli intermediari non aderenti.

CNDCEC, documento 28 novembre 2016

AGENDA

Scadenze dal 6 al 22 dicembre 2016

Avvertenza - Gli adempimenti in generale (compresi quelli aventi di natura fiscale e previdenziale, nonché quelli che comportano versamenti) che risultano scadenti in giorno festivo, ai sensi sia dell'art. 2963 c.c., sia dell'art. 6, comma 8, D.L. 330/1994 (convertito dalla L. 473/1994), sia, infine, dell'art. 18, D.Lgs. 241/1994, sono considerati tempestivi se posti in essere il primo giorno lavorativo successivo.

Per eventuali modifiche, proroghe o informazioni, le scadenze sono sempre aggiornate on line, sul Sito Ipsoa, clicca su **Scadenze**.

DATA	OGGETTO	VERIFICA
	DICEMBRE	
Mercoledì 14	Presentazione del Mod. 770/2016 Ordinario entro 90 giorni dalla scadenza	
	Presentazione del Mod. 770/2016 Semplificato entro 90 giorni dalla scadenza	
	Ravvedimento entro 15 giorni dal termine di versamento degli acconti delle imposte risultanti dalla dichiarazione Unico 2016	
Giovedì 15	Annotazione separata nel registro corrispettivi	
	Fatturazione differita	
	Ravvedimento entro 90 giorni delle ritenute e dell'IVA mensile	
Venerdì 16	Imposta sostitutiva sulla rivalutazione del trattamento di fine rapporto	
	Liquidazione periodica IVA per soggetti con obbligo mensile	
	Ravvedimento relativo al versamento delle ritenute e dell'IVA mensile	
	Ravvedimento relativo al versamento delle ritenute e dell'IVA mensile/trimestrale	
	Ritenute sui redditi di lavoro autonomo, di dipendente e su provvigioni	
	Versamento acconto dell'imposta sostitutiva su plusvalenze per cessioni a titolo oneroso di partecipazioni (risparmio amministrato)	
	Versamento del contributo alla gestione separata INPS	
	Versamento della ritenuta su proventi derivanti da O.I.C.R. effettuate nel mese precedente	

	Versamento dell'imposta sostitutiva su plusvalenze per cessioni a titolo oneroso di partecipazioni (risparmio amministrato)	
	Versamento imposta di produzione e consumo	
	Versamento imposta sostitutiva e IRAP risultanti dalla dichiarazione dei redditi Unico 2016 da parte di società di persone che hanno avuto operazioni straordinarie	
	Versamento imposta sostitutiva sui risultati della gestione patrimoniale	
	Versamento imposta sulle transazioni finanziarie	
	Versamento imposta unica	
	Versamento imposte dichiarazioni eredi	
	Versamento IRES, imposta sostitutiva e IRAP risultanti dalla dichiarazione dei redditi Unico 2016 società di capitali, enti commerciali ed enti non commerciali ed IRAP con esercizio a cavallo	
	Versamento ritenuta sui capitali corrisposti da imprese di assicurazione	
	Versamento saldo per il 2016 dell'imposta municipale propria	
	Versamento seconda rata TASI	