



N.protocollo: 18/2008

Data: 10 marzo 2008

Oggetto: IPOTESI DI INVERSIONE CONTABILE NELLA CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI

Dal 1° marzo 2008, per effetto delle modifiche apportate dalla legge finanziaria per il 2008, anche le cessioni di immobili strumentali di cui alla lett.b) dell'art.10, n.8-ter del DPR n.633/72 sono soggette al regime dell'inversione contabile e, quindi, dovranno essere fatturate senza applicazione dell'imposta (cosiddette fatture ad "aliquota zero").

Si tratta in particolare delle cessioni effettuate da soggetti Iva nei confronti di soggetti che hanno un pro-rata di detraibilità non superiore al 25%.

Le tipologie di soggetti che rientrano in tale ambito sono, in genere, coloro che realizzano operazioni attive esenti nell'ambito della propria attività: *a titolo esemplificativo si citano il medico, lo psicologo, il fisioterapista, l'assicuratore, il promotore finanziario*. Si tratta di soggetti che vengono ai fini Iva definiti "assimilati ai privati" in quanto proprio per l'esenzione che caratterizza le loro operazioni attive non hanno la possibilità di recuperare (in toto o solo in minima parte) l'Iva pagata sugli acquisti.

Va ricordato che già dallo scorso 1° ottobre 2007 il meccanismo dell'inversione contabile si applica alle cessioni di fabbricati strumentali (capannoni, negozi, uffici, ecc.) per le quali trova applicazione – in deroga alla regola generale di esenzione che, salvo alcune eccezioni, caratterizza queste operazioni – l'opzione per il regime di imponibilità ai fini Iva.

Rimangono assoggettate ad Iva secondo le regole ordinarie le cessioni che vengono poste in essere nei confronti dei privati nonché quelle poste in essere nei 4 anni successivi alla costruzione o ristrutturazione dell'immobile da colui che ha ottenuto il titolo per l'esecuzione dei lavori di costruzione o ristrutturazione.

Si ricordano, di seguito, gli adempimenti a cui risultano tenuti i soggetti (sia cedente che acquirente) che intervengono nell'operazione.

L'applicazione del particolare regime dell'inversione contabile (comunemente definito *reverse charge*) prevede che il debitore dell'imposta sia l'acquirente soggetto passivo Iva e non, come avviene in base ai principi generali in materia di Iva, il soggetto cedente.

Chi cede un immobile strumentale imponibile nei casi evidenziati in precedenza, quindi, emette la fattura senza addebito dell'imposta (ossia senza applicazione dell'Iva), specificando espressamente che: *"trattasi di cessione imponibile ex art.10, n.8-ter), lett.b), DPR n.633/72, soggetta al reverse charge ex art.17, co.6, lett.a-bis), DPR n.633/72 – l'applicazione dell'Iva è a carico del destinatario della fattura"*



studio associato zaniboni

Berva Dr. Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili



Il 7 marzo 2008 la società Immobiliare Srl cede un ufficio (A/10) in Crema al prezzo di euro 300.000,00 ad un assicuratore che, effettuando soltanto operazioni esenti Iva, dichiara nell'atto di acquisto di essere soggetto "assimilato al privato" che detrae una percentuale di Iva in misura non superiore al 25%. La cessione è disciplinata dall'art.10, n.8-ter, lett.b) del decreto Iva e soggetta all'inversione contabile.

La Pegaso Srl emette la seguente fattura senza addebito dell'Iva:

Immobiliare Srl

**Paolo Rossi
Medico**

FATTURA n.16 del 07.03.2008

*Cessione ufficio sito in Mantova via Cremona, 28
Importo concordato*

€ 200.000,00

Trattasi di cessione imponible ex art.10, n.8-ter, lett.b), DPR n.633/72, soggetta al reverse charge ex art.17, co.6, lett.a-bis), DPR n.633/72 – l'applicazione dell'Iva è a carico del destinatario della fattura.

Come sopra evidenziato, l'applicazione dell'inversione contabile comporta l'obbligo in capo all'acquirente di assolvere l'imposta in luogo del cedente. Di conseguenza, l'acquirente dovrà:

- integrare la fattura ricevuta senza addebito dell'Iva, indicando l'aliquota e la relativa imposta;
- annotare la fattura così integrata:
 - nel registro delle fatture emesse (entro il mese di ricevimento ovvero anche successivamente, ma comunque entro 15 giorni dal ricevimento e con riferimento al relativo mese);
 - nel registro degli acquisti.

Immobiliare Srl

**Paolo Rossi
Medico**

FATTURA n.16 del 07.03.2008

*Cessione ufficio sito in Crema via Cremona, 28
Importo concordato*

€ 200.000,00

Trattasi di cessione imponible ex art.10, n.8-ter, lett.b), DPR n.633/72, soggetta al reverse charge ex art.17, co.6, lett.a-bis), DPR n.633/72 – l'applicazione dell'Iva è a carico del destinatario della fattura.

Integrazione ai sensi dell'art.17, co.5, DPR n.633/72

Imponibile € 200.000,00

IVA 20% € 40.000,00

Totale € 240.000,00

prot. acquisti n.1

prot. vendite n.158