



Per le **imprese di costruzione e di ristrutturazione** dal 2011 il termine di 4 anni dalla fine dei lavori in base al quale era possibile fatturare con Iva è **stato prorogato a cinque anni**; oltre tale lasso di tempo la vendita non è più soggetta a Iva, ma ad imposta di registro, come quando si verifica in presenza di venditore privato. Il nuovo termine vige dal primo gennaio 2011 e vale solo per le imprese sopra citate .

La regola generale prevede che la vendita di abitazioni e relative pertinenze (autorimesse, cantine etc.) sia sempre soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Si applica l'Iva se la vendita è effettuata da parte di imprese costruttrici per il nuovo e per gli interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, purché si tratti di **fabbricati venduti entro cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori**, o anche successivamente, nel caso in cui entro tale termine, i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a **quattro anni** in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata . La costruzione o la ristrutturazione possono avvenire, oltre che direttamente con mezzi propri, anche a mezzo di imprese appaltatrici cui viene affidata l'esecuzione dei lavori.

Se invece a vendere è un'impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato il fabbricato, la vendita è esente da Iva e pertanto si applicano le imposte di registro, ipotecarie e catastali, come quando a vendere è appunto un privato.

In ogni caso restano ferme per l'acquirente che ne avesse i requisiti le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa.

Per i fabbricati strumentali (uffici, laboratori, capannoni etc.) : resta fissato in **quattro anni** il termine per la cessione dei fabbricati strumentali con applicazione dell'Iva, ma in questo caso l'impresa cedente può sempre optare per l' applicazione dell' Iva momento della vendita (cosa che avviene nella quasi totalità dei casi), e quindi non ci si pone il problema dell'indetraibilità dell'Iva sugli acquisti.

Fonte:condominioweb