

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

# L'INCIDENZA DELLA FISCALITA' NEL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE IMMOBILIARE

*Novembre 2018*

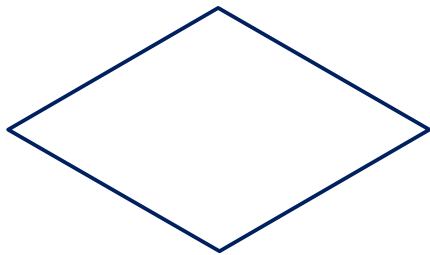
L'investimento immobiliare in esame

**n. 32 appartamenti**

**n. 133 box e posti auto**

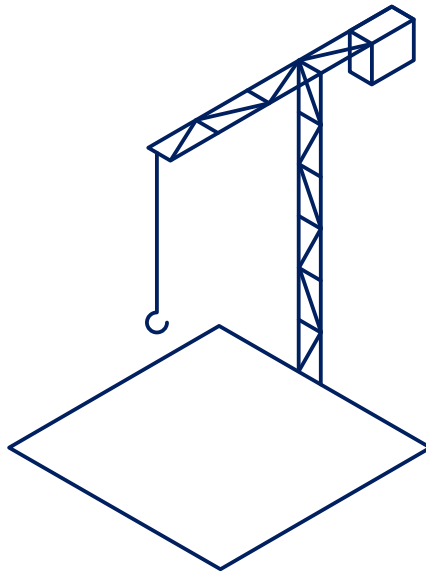
**n. 1 unità commerciale**

# FASI DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE



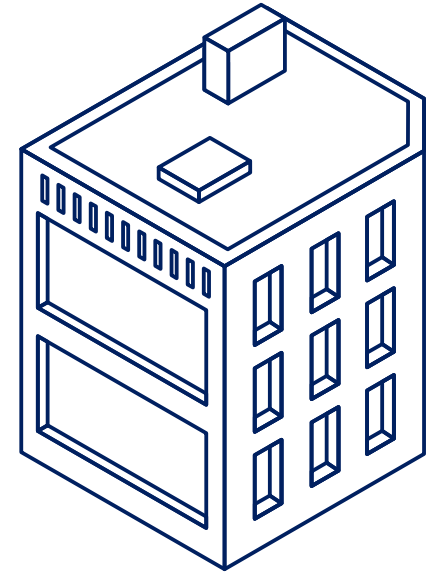
**1**

**Fase  
di acquisizione  
del terreno**



**2**

**Fase  
di costruzione**



**3**

**Fase  
di realizzo**

## FASE 1 – Acquisizione del terreno

### PROFILI FISCALI FASE DI ACQUISIZIONE DEL TERRENO

Sono 2 i profili fiscali da considerare in tale fase:

- **IMPOSTE INDIRETTE (Iva, Registro)** relative all'acquisto del terreno
- **IMPOSTE DIRETTE (Irpef, Ires/Irap)**

# FASE 1 – Acquisizione del terreno

## PROFILI FISCALI FASE DI ACQUISIZIONE DEL TERRENO

**2 soggetti interessati**

```
graph TD; A[2 soggetti interessati] --> B[Cedente: <br/>• Soggetto non IVA <br/>• Soggetto IVA]; A --> C[Acquirente: <br/>Impresa di costruzioni/ <br/>sviluppatore];
```

**Cedente:**

- **Soggetto non IVA**
- **Soggetto IVA**

**Acquirente:**

**Impresa di costruzioni/  
sviluppatore**

## FASE 1 – Acquisizione del terreno

### PROFILI FISCALI FASE DI ACQUISIZIONE DEL TERRENO

#### ➤ ACQUISTO AREE EDIFICABILI

**Cedente soggetto non iva**



**Cessione fuori campo IVA e soggetta a:**

- **Registro 9% con un minimo di 1.000€;**
- **Ipotecaria e Catastale 50 € ciascuna**

## FASE 1 – Acquisizione del terreno

### PROFILI FISCALI FASE DI ACQUISIZIONE DEL TERRENO

#### ➤ ACQUISTO AREE EDIFICABILI

**Cedente soggetto iva**



**Cessione soggetta a:**

- **IVA al 22%;**
- **Registro, Ipotecaria e Catastale in misura fissa (200 euro ciascuna)**

Il terreno viene acquistato  
da un soggetto non iva

<b>Costo di acquisto del terreno</b>	<b>9.500.000 €</b>



# FASE 1 – Acquisizione del terreno

## PROFILI FISCALI



### IMPOSTE INDIRETTE CHE GRAVANO SULL'ACQUIRENTE:

- Imposta di registro (9%)
- Imposta catastale (50 euro)
- Imposta ipotecaria (50 euro)

### PROFILI FISCALI

#### IMPOSTE IMPRESA DI COSTRUZIONI

Imposta di registro , ipotecaria, catastale	855.100 €

Ai fini dell'acquisizione del terreno viene stipulato un mutuo pari a **7.500.000€**

### ASPETTI FISCALI RELATIVI AL FINANZIAMENTO

<b>Mutuo acquisizione terreno</b>	<b>7.500.000 €</b>
Imposta sostitutiva (0,25%)	18.750 €
Tasse e spese di istruttoria del mutuo	65.550 €

**IMPOSTA SOSTITUTIVA:** le operazioni di credito a medio e lungo termine, in presenza di determinati requisiti, sono sottratte al trattamento ordinario – (imposte di registro, di bollo, ipotecaria e catastale e della tassa sulle concessioni governative) e assoggettate al pagamento di un'imposta sostitutiva - **aliquota: 0,25%**

<b>TRIBUTI TOTALI IMPRESA DI COSTRUZIONI</b>	
Imposte registro , ipotecaria, catastale	855.100 €
Imposta sostitutiva mutuo	18.750 €
Oneri e costi di costruzione	188.054 €
<b>TOTALE</b>	<b>1.061.904 €</b>

## FASE 1 – Acquisizione del terreno

### PROFILI FISCALI ALTRI SOGGETTI



#### **IMPOSTE DIRETTE CHE GRAVANO SUL CEDENTE DEL TERRENO**

- Irpef sulla plusvalenza realizzata nella vendita del terreno



Nel caso di cedente non soggetto iva possibilità di beneficiare della rivalutazione del valore del terreno attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva nella misura del 8%

### PROFILI FISCALI

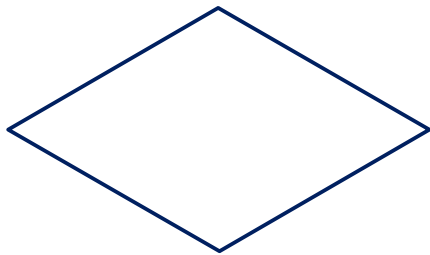
#### IMPOSTE CHE GRAVANO SUL CEDENTE DEL TERRENO

Imposta sostitutiva rivalutazione (8% su importo rivalutato pari al 50% del costo del terreno)	<b>380.000 €</b>

### GETTITO TOTALE PER L' ERARIO

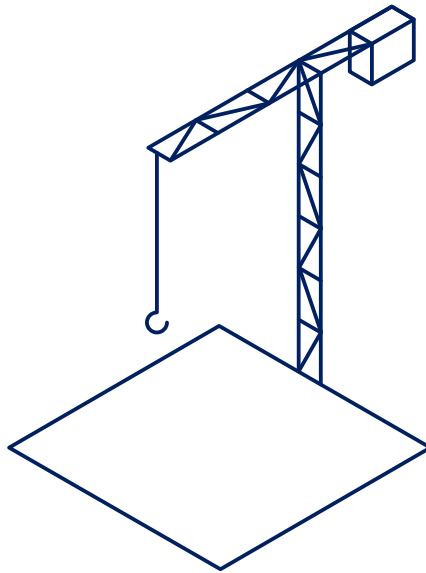
Imposte registro , ipotecaria, catastale	855.100 €
Imposta sostitutiva mutuo	18.750 €
Oneri e costi di costruzione	188.054 €
Imposta sostitutiva rivalutazione	380.000 €
<b>TOTALE</b>	<b>1.441.904€</b>

# FASI DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE



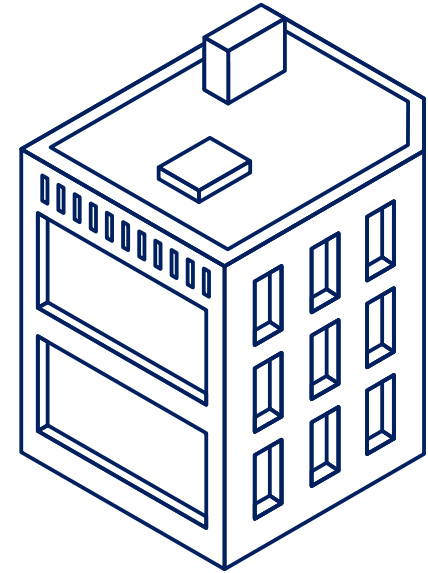
**1**

**Fase  
di acquisizione  
del terreno**



**2**

**Fase  
di costruzione**



**3**

**Fase  
di realizzo**



## FASE 2 – Fase di costruzione

### PROFILI FISCALI FASE DI COSTRUZIONE

#### Profili fiscali da considerare in tale fase:

- Imposte indirette (IVA)
- Irpef lavoratori dipendenti
- Irpef/Ires subappaltatori
- IMU/TASI
- COSAP

### PROFILI FISCALI FASE DI COSTRUZIONE

#### ➤ Imposte indirette

### IVA sull'acquisto di materie prime e beni finiti

Acquisto di **materie prime** (calce, cemento, pavimentazioni, piastrelle etc.): **IVA 22%**

Acquisto di **beni finiti** (beni che conservano la loro individualità anche dopo l'utilizzo come ascensori, montacarichi, sanitari etc.):

- **IVA 4%** se impiegati nella costruzione di fabbricati a prevalente destinazione abitativa (cd. Tupini di cui alla L. 408/1949)
- **IVA 10%** se impiegati nella costruzione di edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso (quali scuole, caserme, ospedali etc) e di opere di urbanizzazione primaria o secondaria
- **IVA 22%** se impiegati nella costruzione di fabbricati di lusso o fabbricati non abitativi

### PROFILI FISCALI FASE DI COSTRUZIONE

#### ➤ IMU

Il **fabbricato in corso di costruzione** non è soggetto a IMU ma nel corso dell'intervento edilizio **l'imposta si applica sull'area in corso di edificazione**, senza considerare il fabbricato, fino all'ultimazione dello stesso.

### PROFILI FISCALI FASE DI COSTRUZIONE

#### ➤ TASI

Il **fabbricato** in corso di costruzione non é soggetto alla TASI.

La TASI però si applica **sull'area in corso di edificazione**, senza considerare il fabbricato, fino all'ultimazione dello stesso

#### ASPETTI FISCALI RELATIVI AL FINANZIAMENTO

Tra il 2015 e il 2017 vengono erogati ulteriori importi a titolo di finanziamento pari a **3.700.000 €** per la realizzazione della costruzione



<b>Mutuo fase di costruzione</b>	<b>3.700.000 €</b>
Imposta sostitutiva (0,25%)	9.250€
Interessi passivi mutuo	1.042.749€

### PRINCIPALI COSTI DI COSTRUZIONE

<b>Materie prime e sussidiarie</b>	<b>5.988.022 €</b>
<b>Costi per servizi</b>	<b>2.332.461€</b>
<b>Subappalti e lavori specializzati</b>	<b>2.027.720 €</b>
<b>TOTALE</b>	<b>10.348.203 €</b>

#### COSTI RELATIVI AL PERSONALE

<b>Salari e stipendi</b>	628.545 €
<b>Contributi</b>	253.706 €
<b>TFR</b>	48.620 €
<b>TOTALE</b>	<b>930.871€</b>

PROFILI TRIBUTARI

<b>Urbanizzazioni primarie</b>	202.273€
<b>Urbanizzazioni secondarie</b>	263.102€
<b>Spese di accatastamento</b>	11.850€
<b>TOTALE</b>	<b>477.225 €</b>



### PROFILI FISCALI

#### IMPOSTE INDIRETTE CHE GRAVANO SULL'IMPRESA DI COSTRUZIONI

➤ IVA sull'acquisto delle materie prime e sussidiarie

IVA	
Valore IVA acquisti	1.317.365 €

### PROFILI FISCALI

### IMPOSTE INDIRETTE CHE GRAVANO SULL'IMPRESA DI COSTRUZIONI

➤ Irpef lavoratori dipendenti

IRPEF DIPENDENTI	
IRPEF	144.565 €

### PROFILI FISCALI

#### ➤ IMU/TASI SU VALORE AREA EDIFICABILE

<b>IMU/TASI</b>	
<b>IMU/TASI</b>	<b>279.440 €</b>

PROFILI TRIBUTARI ALTRI SOGGETTI

### SUBAPPALTATORI

- Irpef dipendenti

### IRPEF DIPENDENTI SUBAPPALTATORI STIMATA

IRPEF

**171.941 €**

### PROFILI FISCALI

#### **ALTRI TRIBUTI CONSIDERABILI:**

- Ires\ Irap subappaltatori
- Cosap
- Accise

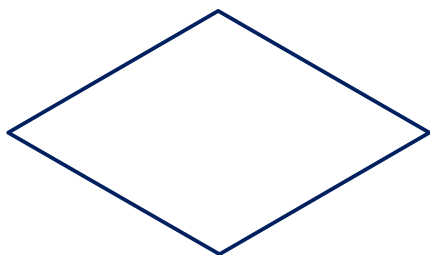
**TRIBUTI TOTALI IMPRESA DI COSTRUZIONI**

Imposta sostitutiva mutuo	9.250 €
Oneri di urbanizzazione	477.225 €
IMU/TASI	279.440 €
Irpef dipendenti impresa di costruzione	144.565 €
<b>TOTALE</b>	<b>910.480 €</b>

**GETTITO TOTALE PER L'ERARIO**

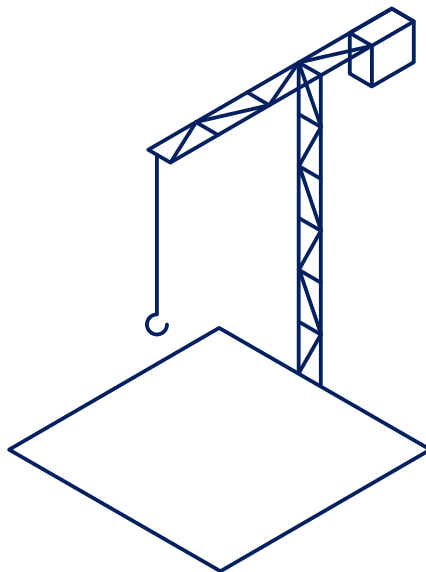
Imposta sostitutiva mutuo	9.250 €
Oneri di urbanizzazione	477.225 €
TASI\IMU	279.440 €
Irpef dipendenti impresa di costruzione	144.565 €
Irpef dipendenti subappaltatori	171.941 €
<b>TOTALE</b>	<b>1.082.421 €</b>

# FASI DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE



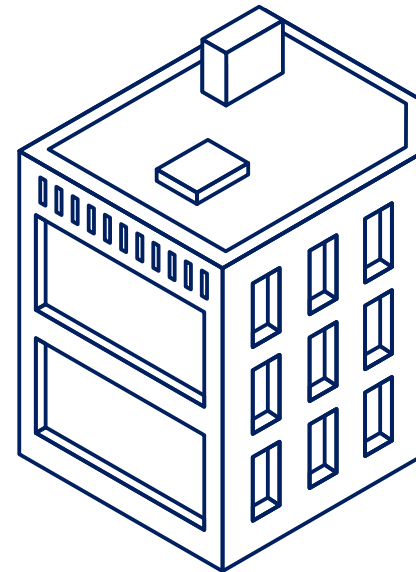
**1**

**Fase  
di acquisizione  
del terreno**



**2**

**Fase  
di costruzione**



**3**

**Fase  
di realizzo**



## FASE 3 – Fase di realizzo

### PROFILI FISCALI FASE DI REALIZZO

#### Profili fiscali da considerare in tale fase:

- Imposte dirette (Ires/Irap)
- Imposte indirette (Iva, Registro)
- IMU/TASI

### PROFILI FISCALI FASE DI REALIZZO

#### ➤ IMU

**ESENZIONE IMU**: fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (classificazione in bilancio tra le **rimanenze**) fintanto che permanga tale destinazione e **non siano in ogni caso locati**

## FASE 3 – Fase di realizzo

### PROFILI FISCALI FASE DI REALIZZO

#### ➤ TASI

I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita sono soggetti alla TASI

PROFILI FISCALI IMPRESA DI COSTRUZIONI

**IMPOSTE DIRETTE**  
 ➤ IRES\IRAP

IMPOSTE SUL REDDITO STIMATE	
Ires 24%	1.704.499€
Irap 3,9%	276.981€
<b>TOTALE</b>	<b>1.981.480 €</b>

### Ipotesi di vendita di TUTTE le unità immobiliari

Fatturato	29.567.608€
Iva	1.546.142€
<b>TOTALE</b>	<b>31.113.750€</b>

### PROFILI FISCALI IMPRESA DI COSTRUZIONI

#### IMPOSTE INDIRETTE

- IVA sulle vendite delle unità immobiliari

IVA TOTALE	
Iva	1.546.142€

### PROFILI FISCALI FASE DI REALIZZO

<b>ALTRI COSTI</b>	
<b>Costo registrazione preliminari</b>	<b>107.342€</b>
<b>Imposta sulla pubblicità</b>	<b>4.048 €</b>

**IMPOSTE TOTALI IMPRESA DI COSTRUZIONI**

Ires	1.704.499€
Irap	276.981€
<b>TOTALE IMPOSTE</b>	<b>1.981.480€</b>



**GETTITO TOTALE PER L'ERARIO**

Iva	1.546.142€
Tributi per registrazione contratti preliminari	107.342€
Ires	1.704.499€
Irap	276.981€
<b>TOTALE</b>	<b>3.634.964€</b>

# ANALISI DELL'INVESTIMENTO

## GETTITO TOTALE PER L'ERARIO

TRIBUTI FASE DI ACQUISIZIONE TERRENO	1.441.904 €
TRIBUTI FASE DI COSTRUZIONE	1.082.421 €
TRIBUTI FASE DI REALIZZO	3.634.964 €
<b>TOTALE</b>	<b>6.159.289 €</b>

# ANALISI DELL'INVESTIMENTO

**UTILE NETTO INVESTIMENTO**

**4.751.790 €**



**GETTITO FISCALE ALLO STATO**

**6.159.289 €**

A fronte di un utile netto per l'impresa costruttrice pari a 4,7 milioni di euro, il gettito per lo Stato è stato pari 6,1 milioni di euro

### IVA RIFERITA AD ABITAZIONI CLASSE ENERGETICA A E B

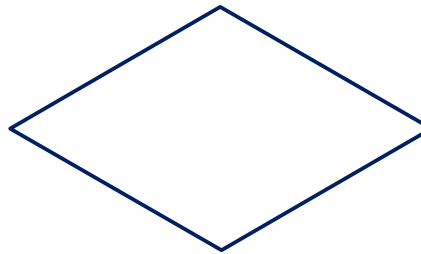
<b>TOTALE IVA</b>	<b>1.359.842€</b>
<b>50% IVA (AGEVOLAZIONE FISCALE IRPEF)</b>	<b>679.921€</b>

# SECONDO CASO STUDIO

L'investimento immobiliare ha portato alla realizzazione di un edificio totalmente residenziale in classe energetica A :

- **67 appartamenti**
- **81 box**

# FASI DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE



**1**

**Fase  
di acquisizione  
del terreno**

## FASE 1 – Acquisizione del terreno

I terreni per la costruzione sono stati acquistati per un valore totale pari a **5.940.000€**.

Gli acquisti sono stati assoggettati in parte a imposta di **registro** e in parte a **IVA**.

Per l'acquisto del terreno è stato contratto un mutuo di pari importo.



## FASE 1 – Acquisizione del terreno

### ONERI TRIBUTARI IMPRESA DI COSTRUZIONI

Imposta di registro, ipotecaria e catastale	267.400 €
Oneri di urbanizzazione e costi costruzione	1.012.376 €
Imposta sostitutiva mutuo (0,25%)	14.850 €
<b>TOTALE</b>	<b>1.294.626 €</b>

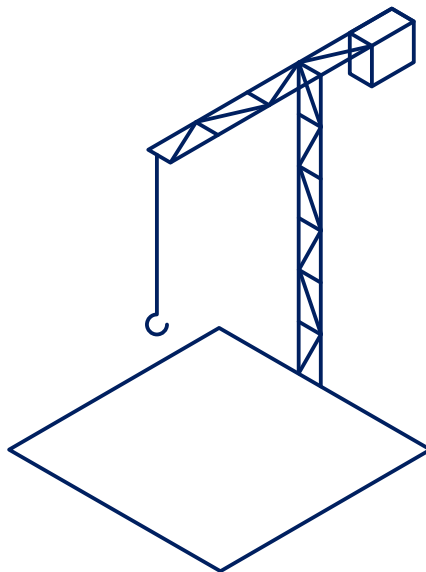
**IVA acquisto terreno 653.400€**

## FASE 1 – Acquisizione del terreno

### GETTITO TOTALE PER L'ERARIO

Tributi Impresa di costruzioni	<b>1.294.626 €</b>
Tributi venditore terreno: imposta sulla plusvalenza (20% calcolato con percentuale 30% su 2.970.000)	178.200€
<b>TOTALE</b>	<b>1.472.826€</b>

# FASI DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE



**2**

**Fase  
di costruzione**

## FASE 2 – Fase di costruzione

## TRIBUTI IMPRESA DI COSTRUZIONI

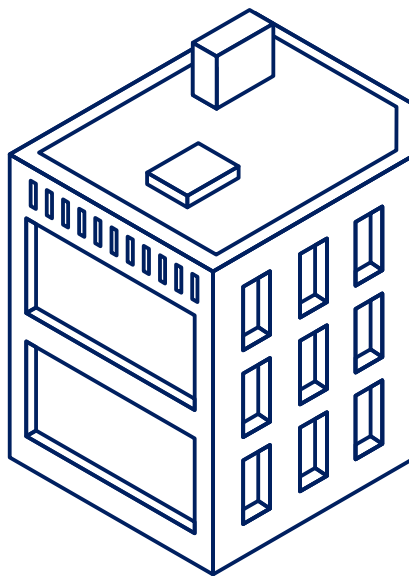
Spese catastali	15.000 €
Irpef dipendenti	102.900 €
IMU/TASI	157.091 €
<b>TOTALE</b>	<b>274.991 €</b>

## FASE 2 – Fase di costruzione

**GETTITO TOTALE PER L'ERARIO**

Tributi impresa di costruzioni	274.991€
Irpef dipendenti subappaltatori stimata	170.775€
<b>TOTALE</b>	<b>445.766€</b>

# FASI DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE



3

Fase  
di realizzo

## FASE 3 – Fase di realizzo

**IMPOSTE IMPRESA DI COSTRUZIONI**

RICAVI TOTALI INVESTIMENTO	26.312.000 €
COSTI TOTALI INVESTIMENTO	21.075.590 €
UTILE ANTE IMPOSTE	5.236.410 €

<b>IMPOSTE SUL REDDITO STIMATE</b>	
Ires	1.294.440 €
Irap (comprensiva variazione imu)	210.347 €
<b>TOTALE</b>	<b>1.504.787 €</b>

## FASE 3 – Fase di realizzo

### IMPOSTE ACQUIRENTI IMMOBILI

#### IMPOSTE INDIRETTE

- IVA e imposte di registro, ipotecarie e catastali sulle vendite delle unità immobiliari

Iva	1.335.236 €
Imposte registro ipotecaria e catastale	40.200 €
<b>TOTALE</b>	<b>1.375.436 €</b>



## FASE 3 – Fase di realizzo

**GETTITO TOTALE PER L'ERARIO**

Imposte impresa di costruzioni	1.504.787€
Imposte acquirenti (iva + registro ipo catastali)	1.375.436 €
<b>TOTALE</b>	<b>2.880.223 €</b>

## FASE 3 – Fase di realizzo

**IVA SU VENDITE UNITA' IMMOBILIARI CLASSE  
ENERGETICA A**

<b>IVA</b>	<b>1.335.236 €</b>
<b>DETRAZIONE 50% IVA</b>	<b>667.618 €</b>

# ANALISI INVESTIMENTO

<b>TOTALE ONERI TRIBUTARI IMPRESA DI COSTRUZIONI</b>	
PRIMA FASE	1.294.626 €
SECONDA FASE	274.991 €
TERZA FASE	1.504.787 €
<b>TOTALE</b>	<b>3.074.404 €</b>

## ANALISI INVESTIMENTO

<b>GETTITO TOTALE PER L'ERARIO</b>	
TRIBUTI FASE ACQUISIZIONE TERRENO	1.472.826 €
TRIBUTI FASE DI COSTRUZIONE	445.766 €
TRIBUTI FASE DI REALIZZO	2.880.223 €
<b>TOTALE</b>	<b>4.798.815 €</b>

## ANALISI INVESTIMENTO

<b>Utile netto per l'impresa di costruzioni</b>	<b>3.731.623 €</b>
---	--------------------



<b>Totale gettito per lo Stato</b>	<b>4.798.815 €</b>
------------------------------------	--------------------

A fronte di un utile netto per l'impresa costruttrice pari a 3,7 milioni di euro, il gettito per lo Stato è stato pari 4,7 milioni di euro

## IPOSTESI VENDITE

### Ipotesi 1:

- 50% alla fine della costruzione

Alla fine lavori RICAVI pari a 13.156.000 €

INVESTIMENTO NEGATIVO

L'impresa paga TASI pari a **14.805 €**

E paga comunque le imposte relative alle prime 2 fasi pari  
a 1.569.617 €

**TOTALE 1.584.422€**

## IPOTESI VENDITE

### Ipotesi 2 :

- Nessuna unità immobiliare venduta alla fine della costruzione

Alla fine lavori RICAVI pari a 0 €

INVESTIMENTO NEGATIVO – 21.075.590 €

L'impresa paga TASI pari a **29.175€**

E paga comunque le imposte relative alle prime 2 fasi pari a 1.569.617 €

**TOTALE 1.598.792€**

**CASO STUDIO N.1**

L'impatto del Fisco su un'operazione immobiliare per lo sviluppo di 32 appartamenti, 133 box e una unità commerciale - Dati in euro

<b>L'operazione</b>	<b>Oneri tributari a carico dell'impresa</b>	<b>Oneri tributari a carico di altri soggetti</b>
---------------------	--	---

<b>Acquisto terreno</b>
9.500.000
mutuo per acquisto terreno
7.500.000

<b>Fase di acquisizione dei terreni</b>	
Imposte registro/ipotecarie/catastali	Imposta sostitutiva rivalutazione calcolata (sul 50% val terreno)
855.100	380.000
Oneri e costi di costruzione	
188.054	
Imposta sostitutiva sul mutuo	
18.750	
<b>Totale</b>	<b>1.441.904</b>

<b>MUTUO COSTRUZIONE</b>
3.700.000

<b>Fase di costruzione</b>	
Oneri di urbanizzazione	Irpef dipendenti delle imprese subappaltatrici
477.225	171.941
Imu tasi	
279.440	
Imposta sostitutiva sul mutuo	
9.250	
Irpef dei dipendenti	
144.565	
<b>Totale</b>	<b>1.082.421</b>

<b>investimento tot</b>
<b>22.834.338</b>

<b>Fase di realizzo</b>	
Imposte sul reddito (Ires + Irap)	Iva a carico degli acquirenti
1.981.480	1.546.142
	Imposte sui trasferimenti
	107.342
<b>Totale imposte</b>	<b>3.634.964</b>

<b>Ricavi totali</b>
<b>29.567.608</b>

<b>Totale oneri tributari a carico dell'impresa</b>	<b>Totale oneri tributari a carico di altri</b>
<b>3.953.864</b>	<b>2.205.425</b>
<b>Totale gettito per lo Stato</b>	
<b>6.159.289</b>	

<b>Utile netto</b>
4.751.790

IVA solo residenziale  
detrazione 50%

1.359.842
679.921



**CASO STUDIO N.2**

L'impatto del Fisco su un'operazione immobiliare per lo sviluppo di un edificio in classe A con 67 appartamenti, 81 box

L'operazione	Oneri tributari a carico dell'impresa	Oneri tributari a carico di altri soggetti
<b>Fase di acquisizione dei terreni</b>		
Acquisto terreno	Imposte registro/ipotecarie/catastali	Imposta sostitutiva sulla plusvalenza
5.940.000	267.400	178.200
(mutuo per l'intero importo)	Oneri e costi di costruzione	
	1.012.376	
	Imposta sostitutiva sul mutuo (aliquota 0,25%)	
	14.850	
	<b>Totale</b>	
	<b>1.472.826</b>	

<b>Fase di costruzione</b>	
Spese catastali	Irpef dei dipendenti delle imprese subappaltatrici (stimata)
15.000	170.775
Imu/tasi	
157.091	
Irpef dei dipendenti	
102.900	
	<b>Totale</b>
	<b>445.766</b>

Investimento totale	21.075.590
---------------------	------------

<b>Fase di realizzo</b>	
Imposte sul reddito (Ires + Irap)	Iva a carico degli acquirenti
1.504.787	1.335.236
	Imposte sui trasferimenti
	40.200
	<b>Totale</b>
	<b>2.880.223</b>

Ricavi totali	26.312.000
---------------	------------

<b>Totale oneri tributari a carico dell'impresa</b>		<b>Totale oneri tributari a carico di altri</b>	
<b>3.074.404</b>		<b>1.724.411</b>	
<b>Totale gettito per lo Stato</b>			
<b>4.798.815</b>			

Utile netto	3.731.623
-------------	-----------

**In caso di vendita del 50% delle unità costruite**

Ricavi totali	Tasi sui beni merce	imposte prime due fasi	
13.156.000	14.805	1.569.617	1.584.422
<b>In caso di nessuna unità immobiliare venduta</b>			
Ricavi totali	Tasi sui beni merce		
0	29.175	1.569.617	1.598.792

Iva vendita	1.335.236
detrazione iva	667.618