



# Progetto di adeguamento della prassi revLIVA

---

## Tema: Opzione nel settore immobiliare

Info IVA 17 Prestazioni a rappresentanze diplomatiche e a organizzazioni internazionali

### Osservazione:

Progetto del 02.09.2024 prima della presa di posizione dell'organo consultivo.

I testi della prassi attuale sono disponibili al link seguente:

<https://www.gate.estv.admin.ch/mwst-webpublikationen/public/II/17/4-4.9-4.9.1>

### Abbreviazioni

[revLIVA](#) = legge sull'IVA parzialmente riveduta

[revOIVA](#) = ordinanza sull'IVA parzialmente riveduta

Ulteriori [abbreviazioni e acronimi](#)

### **Adeguamenti in seguito alla revisione della LIVA**

- *Art. 150 revOIVA: L'imposizione volontaria delle prestazioni di cui all'articolo 21 capoverso 2 numeri 20 e 21 LIVA, al netto del valore del terreno, è possibile senza un'autorizzazione dell'AFC. Ciò corrisponde alla prassi vigente dell'AFC.*


Per una migliore comprensione i testi nuovi vengono **evidenziati in verde e sottolineati**. I testi cancellati sono **evidenziati in rosso e stralciati**.

# Info IVA 17 Prestazioni a rappresentanze diplomatiche e a organizzazioni internazionali

## 4.9 Opzioni

### 4.9.1 Opzione nel settore immobiliare

#### (art. 150 OIVA)


L'imposizione volontaria delle prestazioni ~~menzionate~~ di cui all'[articolo 21 capoverso 2 numeri 20 e 21 LIVA](#) (ossia ~~la locazione e la vendita di un immobile beni immobili~~), ~~senza il al netto del valore del terreno o la locazione di immobili~~, è possibile, purché ~~queste prestazioni~~ siano ~~eseguite~~ effettuate a favore di beneficiari istituzionali ( [cifra 2](#)), indipendentemente dal fatto che ~~questi~~ il beneficiario istituzionale ~~siano assoggettati sia assoggettato~~ all'imposta in territorio svizzero. Tale opzione è limitata a fondi e parti di fondi destinati a scopi amministrativi, segnatamente uffici, sale per conferenze, depositi e parcheggi, o utilizzati esclusivamente per la residenza del capo di una missione diplomatica, di una missione permanente o di un'altra ~~rappresentanza~~ presso organizzazioni intergovernative o di un posto consolare. ~~Per semplificazione, non è richiesta l'autorizzazione dell'AFC.~~

I contribuenti che applicano il metodo effettivo e optano per l'imposizione delle prestazioni di cui sopra (locazione o vendita di un immobile o di una parte di esso) dichiarano la cifra d'affari per la quale hanno optato alle cifre 200 e 205 del rendiconto IVA. Quindi riportano la medesima cifra d'affari alla cifra 220 del rendiconto. Sulla fattura destinata ai beneficiari istituzionali deve figurare l'**annotazione «esente dall'IVA».**

In caso di vendita di un immobile occorre dichiarare il valore del terreno alle cifre 200 e 280 del rendiconto.


I contribuenti che applicano il metodo delle aliquote saldo o il metodo delle aliquote forfetarie non possono optare per l'imposizione delle prestazioni menzionate all'articolo 21 capoverso 2 numeri 20 e 21 LIVA. Per tale motivo, il prezzo di vendita o i redditi da locazione di un immobile o di una parte di esso sono da riportare alle cifre 200 e 230 del rendiconto.

In caso di vendita di un immobile occorre dichiarare il valore del terreno alle cifre 200 e 280 del rendiconto.

 Per il modo di procedere da parte dei contribuenti vedi [cifra 5](#).

 Per i moduli vedi [cifra 6](#).

Questa opzione **non è possibile per le persone beneficiarie.**

**Modifica della prassi in seguito alla modifica di una disposizione sull'IVA (art. 150 OIVA), applicabile dal 01.01.2025** (riguardo all'applicabilità temporale,  [info IVA Prassi dell'AFC: applicabilità temporale](#)).