Il d.l. del 26.06.2012 n.83/2012 ha modificato la disciplina relativa all'IVA dei fabbricati, introducendo una definitiva distinzione fra quali sono i fabbricati strumentali e quali invece non lo sono, e prevedendo la possibilità di optare sempre per l'imposizione per le imprese che hanno costruito o ristrutturato l'immobile.

Il combinato disposto del d.l. di cui sopra e dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972 porta al seguente regime Iva dei beni immobili.

Con riguardo alle locazioni ed ai leasing la regola generale è l'esenzione, ma è possibile optare per l'imponibilità in tre casi:

- Con riguardo agli immobili abitativi solo per i costruttori e ristrutturatori;
- Per i fabbricati strumentali chiunque può optare per l'imponibilità;
- Per gli alloggi sociali chiunque può optare per l'imponibilità;

Per le vendite invece è introdotto un ulteriore requisito, ovvero la data di vendita rispetto alla data di fine dei lavori. Se l'impresa che costruito o ristrutturato il fabbricato vende lo stesso entro cinque anni dalla fine dei lavori, la cessione è obbligatoriamente imponibile ai fini Iva.

Per le vendite si ha quindi la seguente regolamentazione:

- Con riguardo agli immobili abitativi è prevista l'esenzione, eccezion fatta per i costruttori ed i ristrutturatori che possono sempre optare per l'imponibilità e che devono invece obbligatoriamente assoggettare la vendita ad Iva se questa avviene nei cinque anni dalla fine dei lavori;
- Per gli immobili strumentali la vendita è esente, ma chiunque può optare per l'imponibilità nell'atto;
- Per gli alloggi sociali la vendita è esente, ma chiunque può optare per l'imponibilità nell'atto;

La scelta di assoggettare ad Iva la vendita deve essere esercitata nell'atto di vendita, di locazione o di leasing.

Se le cessioni sono imponibili per opzione e l'acquirente è un soggetto passivo ai fini Iva la fatturazione deve avvenire in reverse charge. Così verranno emesse le fatture classiche (normali) solo in caso di locazione imponibile o di vendita imponibile per obbligo.