



Studio Associato di Consulenza Aziendale

Dottori Commercialisti

Dott. Gianpiero Perissinotto

Dott.ssa Monica Lacedelli

Via degli Agricoltori n. 11

32100 Belluno

tel: 0437/932080

fax: 0437/932095

E-mail: info@scacommercialisti.it

Belluno, 24 ottobre 2012

Spettabili
Clienti dello
Studio Associato di Consulenza Aziendale

Loro sedi

Oggetto: IVA sugli immobili - le modifiche del DL Sviluppo.

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che con il DL n. 83/2012, convertito con modifiche dalla legge n. 134/2012, il legislatore ha introdotto nuove disposizioni in materia di imposte sulla locazione e sulla cessione degli immobili.

Premessa

Per evitare che gli effetti economicamente negativi delle cessioni di immobili operate oltre 5 anni dal termine dei lavori comportino anche una conseguenza fiscale negativa (ad esempio la rettifica dell'IVA detratta sulle spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile), il governo ha introdotto alcune modifiche alla disciplina fiscale di locazioni e cessioni di immobili, allargando le ipotesi per l'opzione per l'imposizione ai fini IVA.

Locazioni

Per quanto riguarda le locazioni di immobili prima della riforma vigeva un sistema di esenzione da IVA, ad esclusione, da manifestarsi tramite opzione in atto:

- ❖ delle locazioni di fabbricati abitativi di durata non inferiore a quattro anni, in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata;
- ❖ locazioni di alloggi sociali.

Inoltre erano imponenti le locazioni di fabbricati strumentali concessi a soggetti non esercenti attività d'impresa, arti e professioni, a soggetti con un pro-rata non superiore al 25 per cento e quando in atto si manifestava la volontà di optare per l'imposizione.

A far data dallo scorso 26 giugno 2012 il nuovo comma 8 dell'articolo 10 del DPR n. 633/72 prevede ora un regime generale di esenzione Iva, a esclusione dei seguenti casi in cui il locatore abbia espressamente manifestato la volontà per l'imponibilità:

- ❖ locazioni effettuate da imprese costruttrici/di ristrutturazione;
- ❖ locazioni di fabbricati destinati ad alloggi sociali;
- ❖ locazioni di fabbricati strumentali.

Rimangono comunque esenti le locazioni di fabbricati abitativi effettuate da altre imprese non costruttrici o di ristrutturazione.

Si ricorda che per fabbricati abitativi s'intendono gli edifici classificati o classificabili nelle categorie catastali da A/1 a A/11, con esclusione della categoria A/10 (uffici); mentre rientrano tra i fabbricati strumentali gli immobili appartenenti alle categorie catastali B,C, D, E ed A/10, che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione.

| LOCAZIONI | | | |
|-------------|--|-----------------|-----------------------------------|
| Tipologia | Locatore | Conduttore | Regime IVA |
| Abitativi | Impresa costruttrice/di ristrutturazione | Chiunque | Esente/Imponibile IVA con opzione |
| | Altro soggetto IVA | Alloggi sociali | |
| | Altro soggetto IVA | Chiunque | Esente |
| Strumentali | Tutti soggetti IVA | Chiunque | Esente/Imponibile IVA con opzione |

L'opzione per l'imponibilità della locazione sarà effettuata soltanto se vi è una reale convenienza da parte del contribuente. Per i contratti in corso alla data di entrata in vigore del DL 83/2012 non è stata prevista alcuna disciplina transitoria, considerato che risulta impossibile esercitare l'opzione nell'atto (stipula del contratto), l'opzione per l'imponibilità si ritiene possa essere espressa mediante il comportamento concludente del contribuente (art. 1 c. 1 DPR 422/97), anche se sull'argomento è auspicabile un intervento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in cui il locatore valuti che l'impatto delle operazioni esenti sugli acquisti non sia così penalizzante, può effettuare una locazione esente da Iva, così da offrire un risparmio in termini economici in capo al locatario, soprattutto nel caso in cui quest'ultimo non possa detrarre l'imposta.

Cessioni

Il nuovo comma 8-bis dell'articolo 10 DPR n. 633/72 stabilisce che le cessioni di immobili abitativi sono esenti dall'Iva ad eccezione delle seguenti fattispecie:

- ❖ cessioni effettuate da imprese costruttrici o di ristrutturazione entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori;
- ❖ cessioni effettuate da imprese costruttrici o di ristrutturazione dopo 5 anni dall'ultimazione, ma con opzione per l'imponibilità espressa nel relativo atto;
- ❖ cessioni di fabbricati destinati ad alloggi sociali, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imponibilità.

Alcune novità importanti si rilevano anche in riferimento ai fabbricati strumentali: vengono eliminate, infatti, le ipotesi di imponibilità in relazione alla qualifica del cessionari.

La vigente legislazione prevede l'esenzione dall'IVA ad eccezione delle cessioni:

- ❖ effettuate dalle imprese costruttrici o di ristrutturazione entro 5 anni dall'ultimazione;
- ❖ effettuate da qualsiasi soggetto Iva, con opzione per l'imponibilità.

| CESSIONI | | | |
|-------------|--|-----------------|---------------------------------|
| Tipologia | Cedente | Acquirente | Regime IVA |
| Abitativi | Impresa costruttrice/di ristrutturazione entro 5 anni dalla fine lavori | Chiunque | Imponibile |
| | Impresa costruttrice/di ristrutturazione oltre 5 anni dalla fine lavori | | Esente o Imponibile per opzione |
| | Altro soggetto IVA | Alloggi sociali | Esente o Imponibile per opzione |
| | Altro soggetto IVA | Chiunque | Esente |
| Strumentali | Impresa costruttrice/di ristrutturazione entro 5 anni dalla fine lavori | | Imponibile |

| | | | |
|--|---|----------|------------------------------------|
| | Impresa costruttrice/di ristrutturazione oltre 5 anni dalla fine lavori | Chiunque | Esente o Imponibile per opzione |
| | Altro soggetto IVA | | |

In conclusione si riepilogano le novità più importanti:

- ❖ **l'imponibilità senza vincoli temporali**, anche tramite opzione, delle cessioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici o di recupero;
- ❖ **l'estensione a cinque anni**, così come previsto per i fabbricati abitativi, dell'arco temporale entro il quale le cessioni di fabbricati strumentali effettuati dalle stesse imprese costruttrici o di recupero sono obbligatoriamente imponibili;
- ❖ **l'eliminazione delle ipotesi di assoggettamento ad Iva** delle cessioni di fabbricati strumentali in base alla qualifica del cessionario.

Ultima novità introdotta dal DL 83/2012, riguarda l'obbligatorietà del meccanismo del reverse charge per le cessioni, sia di fabbricati abitativi sia strumentali, nell'ambito delle quali il cedente abbia manifestato l'opzione e il cessionario sia un soggetto passivo Iva.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e approfondimento di Suo interesse.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Studio Associato Perissinotto Lacedelli