
L'opzione IVA per le locazioni abitative

di [Sandro Cerato](#)

Pubblicato il 9 Agosto 2013

le locazioni abitative sono imponibili IVA su opzione, se la locazione in parola è stipulata in veste di locatore dall'impresa costruttrice/ristrutturatrice, o ha ad oggetto alloggi sociali, da chiunque locati; ecco il modello per notificare al fisco l'opzione per l'IVA

Come già commentato su queste colonne, la disciplina delle operazioni di locazione di unità immobiliari urbane a destinazione abitativa (censite in catasto o classificabili nelle categorie del gruppo A - eccetto gli A/10), poste in essere da locatore soggetto passivo IVA, è stata oggetto di importanti modifiche. Si rammenta, infatti, che, per effetto dell'entrata in vigore del DL 22.6.2012 n. 83 (avvenuta in data 26.06.2012) le locazioni di immobili abitativi (operate da soggetti IVA) sono imponibili IVA su opzione, se la locazione in parola è stipulata in veste di locatore dall'impresa costruttrice/ristrutturatrice, ovvero ha ad oggetto alloggi sociali, da chiunque locati.

Sono, invece, esenti da IVA, le locazioni stipulate, in veste di locatore, da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, nonché le locazioni di alloggi sociali o di locazioni stipulate, in veste di locatore, dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, in assenza di opzione per l'imponibilità IVA.

Sul regime Iva delle locazioni immobiliari è intervenuta, di recente, l'Agenzia delle Entrate (C.M. n. 22/E/2013) la quale ha precisato, tra l'altro, che, i contratti di locazione abitativi stipulati a partire dal 26 giugno 2012 sono soggetti al regime naturale dell'esenzione, a meno che, sussistendo le condizioni richieste dall'art. 10, c. 1, n. 8), del D.P.R. n. 633/1972, l'impresa di costruzione o ripristino che loca l'immobile eserciti, nel relativo atto, l'opzione per l'applicazione dell'imposta.

Il predetto termine di decorrenza degli effetti è, invece, anticipato al 24 gennaio 2012, con riferimento ai contratti di locazione degli immobili abitativi destinati ad alloggi sociali, i cui canoni possono essere assoggettati ad Iva, previo esercizio dell'opzione da parte del locatore. In tale sede, l'Amministrazione Finanziaria ha altresì confermato che, per quanto riguarda le modalità di esercizio dell'opzione (sia per gli immobili abitativi che per quelli strumentali), è necessario che il locatore manifesti tale scelta nel

contratto di locazione. In tale contesto, però, si è posta la questione della possibilità di assoggettare ad Iva i canoni fatturati a decorrere dal 26 giugno 2012 per i contratti in essere alla predetta data. La mancanza di una specifica disposizione in merito ha indotto l'Amministrazione Finanziaria (C.M. 22/E/2013) a precisare che:

- la nuova disciplina interessa la parte di contratto per la quale non si è ancora verificato il fatto generatore dell'imposta, ovvero i canoni non ancora pagati o fatturati;
- tali canoni continuano ad essere esenti da Iva, salvo che l'impresa costruttrice locatrice opti per l'imponibilità Iva, vincolante per tutta la durata residua del contratto, da formalizzarsi mediante un atto integrativo del contratto di locazione, anche diverso dalla scrittura privata autenticata o dall'atto pubblico. Al ricorrere di tale ipotesi, il documento in parola non deve essere obbligatoriamente portato a conoscenza dell'Amministrazione Finanziaria, ferma restando la facoltà di registrazione dello stesso, soggetto all'imposta di registro in misura fissa (euro 67);
- l'opzione per l'imponibilità Iva dei canoni può essere esercitata in qualsiasi istante, senza limite di tempo, con effetto sui canoni riscossi o fatturati a partire dal momento in cui il locatore ha manifestato l'opzione, e sino alla scadenza del contratto;
- qualora, nella fase di prima applicazione della nuova disciplina, il locatore abbia assoggettato ad Iva i canoni di locazione percepiti a partire dal 26 giugno 2012, dandone comunicazione all'Agenzia delle Entrate sulla base delle istruzioni della R.M. n. 2/E/2008, l'opzione è ritenuta valida ed efficace, ferma restando la necessità di integrare il contratto, nei predetti termini.

Riassumendo, quindi, per le locazioni in corso al 26.6.2012, originariamente esenti IVA, è possibile continuare ad applicare l'esenzione oppure optare per l'imponibilità IVA. Per tali contratti, è possibile optare per l'imponibilità anche successivamente al 26.06.2012, *“senza limiti temporali”*. Analogamente, anche per le locazioni di alloggi sociali, in corso al 24.01.2012, da parte delle imprese diverse da quelle costruttrici/di ripristino, è possibile continuare ad applicare l'esenzione oppure optare per l'imponibilità IVA.

Come sopra accennato, per assoggettare ad Iva i canoni fatturati a decorrere dal 26 giugno 2012, occorre che tale opzione venga formalizzata mediante un atto integrativo del contratto di locazione, anche diverso

dalla scrittura privata autenticata o dall'atto pubblico.

La redazione dell'atto, e la relativa annotazione volontaria, consente, infatti, di dare certezza ai rapporti tra le parti contraenti, rendendo altresì edotta l'Agenzia delle Entrate in ordine al nuovo trattamento fiscale dei canoni di locazione: in caso mancata registrazione dell'atto integrativo, la comunicazione all'Amministrazione Finanziaria dell'esercizio dell'opzione dovrà essere effettuata con le modalità operative recentemente approvate dall'Agenzia delle Entrate con il Provvedimento 29.07.2013.

Nello specifico, l'opzione, esercitata nell'atto integrativo, deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate, mediante:

- la registrazione dello stesso con versamento dell'imposta di registro in misura fissa (€ 67) oppure ;
- l'invio del nuovo modello denominato "OPZIONE PER L'IMPONIBILITÀ IVA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE".

Il suddetto modello può essere utilizzato non solo per comunicare l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA per i contratti di locazione di fabbricati abitativi effettuati da imprese costruttrici o di ripristino, in corso di esecuzione al 26 giugno 2012, e per i contratti di locazione destinati ad alloggi sociali, in corso di esecuzione al 24 gennaio 2012, ma anche per comunicare la suddetta opzione qualora, prima della scadenza del contratto di locazione, si verifichi il subentro di un terzo, in qualità di locatore.

9 agosto 2013

Sandro Cerato