

Revisione del regime fiscale delle cessioni e locazioni di fabbricati (art. 35, commi da 8 a 10-sexies) da parte del d.l. n. 223 del 4.7.2006: i primi chiarimenti dell'agenzia delle entrate

di Vincenzo D'Andò

Pubblicato il 7 agosto 2006

L'Agenzia delle Entrate con la propria circolare n. 27 del 04.08.2006 ha fornito i primi chiarimenti sulle novità fiscali che hanno interessato il settore immobiliare, vediamole di seguito.

L'art. 35, commi da 8 a 10 sexies, del D.L. n. 223/2006, come modificato dalla legge di conversione, ha introdotto per il settore immobiliare un generalizzato regime di esenzione dall'IVA per i trasferimenti e le locazioni di tutte le tipologie di fabbricati, sia pure con qualche eccezione.

Prima (del 4.7.2006), con la precedente versione dell'art. 10, numeri 8) e 8-bis), del DPR n. 633/1972, il regime di esenzione dall'IVA riguardava i soli fabbricati o porzioni di fabbricati a destinazione abitativa, con la previsione, peraltro, anche per tale tipologia di immobili, di alcune eccezioni.

In particolare erano escluse dal regime di esenzione:

- le locazioni finanziarie;

- le locazioni di fabbricati (o di porzioni di fabbricati) residenziali effettuate dalle imprese che li avevano costruiti per la rivendita;

- le cessioni di fabbricati della medesima tipologia effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che vi avevano eseguito interventi di recupero edilizio (art. 31, lett. c, d, e, della L. n. 457/1978) o, infine, da immobiliari di rivendita.

Le cessioni e le locazioni esenti da IVA, in deroga al principio di alternatività IVA/Registro, erano assoggettate ad **imposta di registro** in misura proporzionale.

L'art. 35, comma 8) del D.L. n. 223/2006 aveva riformulato i numeri 8) e 8 bis) dell'art. 10, del DPR IVA estendendo il regime di esenzione a tutte le operazioni di cessione e di locazione, comprese quelle finanziarie, a prescindere dalla tipologia dei fabbricati, prevedendo quale unica eccezione le cessioni di immobili "nuovi" ossia dei fabbricati ceduti entro cinque anni dalla ultimazione della costruzione o della ristrutturazione.

Le eccezioni al regime di esenzione sono state in seguito ampliate con la conversione del D.L., che ha ulteriormente riformulato i numeri 8) e 8-bis) dell'art. 10 ed ha inserito il numero 8-ter).

Le modifiche che risultano con la conversione del D.L. tengono conto delle particolari differenze che hanno gli immobili a destinazione abitativa rispetto a quelli strumentali ed attenua le ricadute che il regime di esenzione dall'IVA produce per gli operatori del settore, sia sotto il profilo della indetraibilità dell'IVA afferente agli acquisti che sotto quello del conseguente onere dovuto all'applicazione dell'**imposta di registro**.

La distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali va fatta con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo, adottando il medesimo criterio di tipo oggettivo elaborato per la vecchia normativa che esentava dall'IVA i soli immobili abitativi.

Nella categoria degli immobili abitativi rientrano fabbricati classificati o classificabili nella categoria "A", con esclusione dei fabbricati di tipo "A10".

IMMOBILI ABITATIVI

Locazioni e cessioni

Per gli immobili di tipo residenziale, ai sensi dell'art. 10, n. 8) del DPR n. 633/1972, é stabilito il regime di esenzione per tutte le locazioni, comprese quelle finanziarie.

A tal fine è stato soppresso il n. 127-ter della tabella A, parte III che prevedeva l'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% alle locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese che li avevano costruiti per la successiva vendita.

Il regime di esenzione si applica ai sensi del n. 8-bis), alle cessioni degli immobili di tipo residenziale, con l'unica eccezione riguardante i fabbricati ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, ceduti dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione.

Tale termine, inizialmente fissato dal D.L. in cinque anni, in sede di conversione, é stato ridotto a quattro allo scopo di ampliare l'ambito oggettivo del regime di esenzione.

Il regime di imponibilità ad IVA previsto per le cessioni di immobili di tipo residenziale, sotto il profilo soggettivo, interessa le imprese che hanno costruito i fabbricati stessi e le imprese che vi hanno eseguito gli interventi di recupero edilizio (interventi di recupero e risanamento

conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica).

Viene precisato che il regime di imponibilità si applica anche se le imprese che eseguono interventi di recupero edilizio affidano i lavori a terzi mediante contratto di appalto.

Per “imprese costruttrici degli stessi” si considerano, oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per la esecuzione dei lavori.

Poiché, in base alle nuove disposizioni, le cessioni di fabbricati residenziali effettuate dalle imprese immobiliari che esercitano l'attività di rivendita, a differenza di quanto previsto nel precedente regime, sono esenti da IVA, è stato modificato l'art. 19-bis1, comma 1, lett. i) del dpr n. 633 DEL 1972 che escludeva dette imprese dal novero dei soggetti per i quali era prevista la indetraibilità oggettiva dell'imposta assolta per l'acquisto di detti fabbricati.

Per le cessioni di immobili di tipo residenziale l'**imposta di registro**, nonché le **imposte** ipotecarie e catastali continuano ad applicarsi in misura fissa in caso di cessioni soggette ad IVA, e in misura proporzionale in caso di cessioni esenti da IVA, tenuto conto dei benefici accordati per l'acquisto della “prima casa”.

Le locazioni di immobili abitativi sono in ogni caso assoggettate ad un regime di esenzione dall'IVA, con applicazione dell'**imposta di registro** in misura proporzionale del 2%.

IMMOBILI STRUMENTALI

Cessioni

Viene previsto il diritto di opzione per l'assoggettamento ad IVA.

Sono state introdotte modifiche in materia di **imposte** di registro, ipotecarie e catastali.

Ai sensi del nuovo art. 10, n. 8-ter) del DPR n. 633/1972, **le cessioni dei fabbricati diversi da quelli abitativi sono assoggettate ad un generale regime di esenzione da IVA, salvo le eccezioni** indicate dalle lettere a), b), c), e d) del medesimo art. 8-ter, che riguardano **le elencate operazioni**, imponibili al tributo.

Pertanto, sono, invece, soggette ad IVA le seguenti cessioni o operazioni:

a) le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici e di ristrutturazione per gli immobili ceduti non oltre i quattro anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero edilizio. Per le cessioni di fabbricati strumentali di recente costruzione o recentemente ristrutturati si applica pertanto il medesimo regime IVA previsto per le cessioni di immobili abitativi;

b) le cessioni effettuate nei confronti di soggetti passivi d'imposta che hanno diritto ad esercitare la detrazione dell'imposta pagata sugli acquisti in misura non superiore al 25%. Questi ultimi soggetti continuano a sopportare l'onere della indetraibilità analogamente a quanto già avveniva nel vecchio sistema.

La percentuale di detrazione, in base alla quale si determina il regime fiscale della cessione, è ricavabile provvisoriamente dal pro-rata dell'anno precedente e, nelle ipotesi in cui non sia possibile fare riferimento alla percentuale di detraibilità spettante nel periodo d'imposta precedente (perché ad esempio l'attività è stata iniziata nell'anno in cui è stato acquistato l'immobile) si deve fare riferimento ad una percentuale di detrazione calcolata in via presuntiva.

Per consentire la corretta applicazione della norma, nell'atto deve essere riportata menzione della dichiarazione con cui il cessionario comunica al cedente se la propria percentuale di detraibilità superi o meno il 25%.

Il cessionario, qualora al termine del periodo di imposta in cui è avvenuta la cessione rilevi che la propria percentuale di detraibilità sia risultata non superiore al 25%, deve comunicarlo al cedente per l'assoggettamento dell'operazione ad IVA. Ciò sempreché l'operazione non sia già stata assoggettata ad imposta in via opzionale;

c) le cessioni effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arti o professioni.

Anche in questo caso la previsione di assoggettamento ad IVA è obbligatoria e riguarda i soggetti che, in quanto consumatori finali, non hanno diritto ad esercitare la detrazione dell'imposta loro addebitata in via di rivalsa. A tal fine, nell'atto deve essere riportata menzione della dichiarazione resa dal cessionario attestante che lo stesso non agisce nell'esercizio di impresa arte o professione. Per gli enti che svolgono sia attività rilevante ai fini IVA che attività esclusa dall'ambito di applicazione dell'imposta, nell'atto deve essere dichiarato che l'acquisto è effettuato in relazione allo svolgimento della attività non commerciale.

d) in caso di opzione per l'assoggettamento da parte dei soggetti interessati alla cessione, da fare constare nell'atto di vendita.

In tal caso, gli operatori continueranno a beneficiare della detrazione (nei limiti previsti dalle disposizioni in materia). La possibilità di optare per il regime di imponibilità, prevista in relazione alle ipotesi diverse da quelle indicate nelle lettere a), b) e c), per le quali invece è obbligatorio l'assoggettamento ad IVA, riguarda, in sostanza, le cessioni di immobili strumentali effettuate nei confronti di soggetti passivi d'imposta che non subiscono limitazioni, se non in via marginale, all'esercizio della detrazione. Per le cessioni effettuate nei confronti di questi soggetti, in assenza di una espressa manifestazione di volontà di applicare l'imposta, da riportare in atto, è previsto, quale regime naturale dell'operazione, quello di esenzione dall'IVA. L'opzione per l'imponibilità essendo vincolata all'atto di trasferimento, ha effetto per le sole cessioni contemplate nell'atto stesso.

Per le cessioni degli immobili strumentali l'imposta di registro è applicabile in modo uniforme, nella misura fissa di € 168,00.

Nell'ambito della revisione del sistema di tassazione è stato previsto un innalzamento delle imposte ipotecarie e catastali, che graveranno nella misura complessiva del 4% su tutte le cessioni di immobili strumentali.

A tal fine il comma 10-bis dell'art. 35, ha modificato l'art. 10 del DLgs n. 347/1990 e la relativa tariffa, prevedendo per le cessioni di immobili strumentali anche se assoggettate all'IVA si applica l'imposta catastale in misura del 3%.

Locazioni

Per le locazioni di immobili strumentali, l'art. 10, n. 8) del DPR n. 633/1972 prevede ai fini IVA un regime analogo a quello stabilito per le cessioni dal successivo n. 8-ter).

E' previsto che le locazioni di immobili strumentali siano:

- esenti in linea generale,

- soggette a tassazione se effettuate nei confronti di soggetti d'imposta che non hanno diritto a detrazione ovvero che possono esercitare tale diritto in misura molto ridotta e cioè non superiore al 25%.

- soggette ad IVA negli altri casi su base opzionale, che deve risultare dal corrispondente atto.

La percentuale di detrazione del conduttore, alla quale fare riferimento per stabilire il regime IVA della locazione, deve essere valutata inizialmente al momento della stipula del contratto di locazione, nel quale deve essere menzionata la relativa dichiarazione del conduttore.

A seguito della reintroduzione, in sede di conversione del D.L., di ipotesi di locazioni soggette ad IVA, é stata reintrodotta la possibilità di optare per la applicazione separata dell'imposta in relazione alla effettuazione di locazioni di immobili abitativi esenti, prevista dall'art. 36, terzo comma, ultimo periodo, del DPR n. 633/1972.

Tale possibilità era stata eliminata dal D.L..

Per quanto concerne l'**imposta di registro**, per le locazioni di immobili strumentali, al pari di quanto stabilito per le cessioni dei medesimi fabbricati, l'imposta si applica in modo uniforme, ma in misura proporzionale, indipendentemente dal regime di esenzione o di imponibilità ad IVA al quale la locazione è soggetta.

A seguito delle modifiche apportate dall'art. 35, comma 10 agli articoli 5 e 40 del DPR n. 131/1986 (Testo unico **imposta di registro**), è previsto l'obbligo di registrazione per tutti i contratti di locazione e la applicazione dell'imposta nella misura dell'1%, come stabilito dalla lettera a-bis), inserita nell'articolo 5 della Tariffa, parte prima.

LOCAZIONI D'AZIENDA

Il comma 10-quater dell'art. 35 del D.L. n. 223/2006 prevede che il nuovo regime di tassazione applicabile alle locazioni di fabbricati si estende anche alle locazioni di azienda, allo scopo di evitare manovre elusive.

Si impone che sia derogato il regime di tassazione previsto per la locazione di azienda quando si verificano contemporaneamente due condizioni:

- a) il valore normale dei fabbricati, come determinato ai sensi dell'art. 14 del DPR n. 633/1972, sia superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda;
- b) l'eventuale applicazione dell'IVA e dell'**imposta di registro** secondo le regole previste per le locazioni d'azienda, unitariamente considerata, consente di conseguire un risparmio d'imposta rispetto a quella prevista per le locazioni di fabbricati.

LOCAZIONI FINANZIARIE

La nuova formulazione dell'art. 10, n. 8), del DPR n. 633/1972, introdotta dal D.L. n. 223/2006 e

confermata, per tale aspetto, in sede di conversione, non contiene accanto al termine “locazioni” le parole “non finanziarie”, presenti nel previgente testo della norma.

Per effetto di tale modifica le operazioni di leasing immobiliare risultano assoggettate al medesimo regime previsto per le locazioni.

Pertanto, i canoni, nonché le relative quote di riscatto, sono assoggettate ai fini IVA alla disciplina esaminata sopra per le locazioni.

Anche per le operazioni di leasing immobiliare é concessa la facoltà di optare per la applicazione separata dell'imposta in relazione alle locazioni finanziarie di immobili a destinazione abitativa, esenti ai fini IVA, che comportano la riduzione del diritto a detrazione.

Per effetto delle modifiche apportate al decreto legge in sede di conversione, anche ai contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili strumentali, peraltro, l'imposta di registro, prevista inizialmente in misura fissa dal decreto legge, é applicabile nella misura proporzionale dell'1%.

E' prevista limitatamente all'acquisto (da parte del concedente) ed al riscatto (da parte dell'utilizzatore) di fabbricati strumentali da concedere o concessi in locazione finanziaria, una riduzione dal 4% al 2% del totale delle imposte ipotecarie e catastali, data dalla somma di 1,5% di imposta ipotecaria e 0,5%, di imposta catastale.

L'agevolazione, disposta esclusivamente per le operazioni predette, é rivolta alle imprese di locazione finanziaria nonché alle banche ed agli intermediari finanziari di cui agli artt. 106 e 107 del Dlgs 1.9.1993, n. 385.

La riduzione si applica, per espressa previsione agli acquisti ed ai riscatti effettuati a decorrere dal 1.10.2006.

Per evitare una doppia imposizione relativamente ai trasferimenti di immobili derivanti da contratti di locazione finanziaria, il comma 10-sexies dell'art. 35 ha previsto la possibilità per l'acquirente di scomputare dall'ammontare delle imposte ipotecarie e catastali dovute in sede di

riscatto l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione.

FONDI IMMOBILIARI

La riduzione del totale delle **imposte** ipotecarie e catastali dal 4% al 2%, prevista per i trasferimenti di immobili strumentali effettuati da società di leasing o nei confronti di dette società, é disposta anche per i trasferimenti dei medesimi fabbricati, ancorché assoggettate ad IVA, di cui siano parte i Fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'art. 37, del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al Dlgs 24.2.1998, n. 58 e dall'art. 14-bis della L. 25.1.1994, n. 86,

OBBLIGHI DI RETTIFICA IN SEDE DI APPLICAZIONE DEL DECRETO LEGGE

Il nuovo regime di tassazione previsto per le cessioni e le locazioni di fabbricati, estendendo l'area della esenzione IVA, produce effetti sulla rettifica della detrazione d'imposta operata nei periodi pregressi, coerentemente con il precedente regime di imponibilità.

La legge di conversione ha limitato, in sede di prima applicazione della nuova normativa, gli obblighi di rettifica, previsti dall'art. 19-bis 2 del DPR n. 633/1972.

Per il diverso regime di tassazione previsto per gli immobili a destinazione abitativa e per quelli strumentali, gli adempimenti da porre in essere ai fini della rettifica sono stati disciplinati in modo diverso per le due categorie di fabbricati.

Immobili abitativi

Per quanto concerne gli immobili abitativi, per i quali l'applicazione della esenzione é più ampia, non é richiesto che si proceda alla rettifica della detrazione dell'imposta a suo tempo operata con riferimento a:

a) fabbricati posseduti al 4.7.2006 (data di entrata in vigore del D.L.);

b) fabbricati posseduti dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati, per i quali il termine di quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o di ultimazione dei lavori di ristrutturazione è scaduto entro il 4 luglio.

ipotesi di cui alla lettera a) riguarda esclusivamente i soggetti per i quali il regime fiscale è mutato in conseguenza del nuovo assetto normativo.

Immobili strumentali

Per quanto concerne i fabbricati diversi da quelli abitativi, per i quali è previsto un maggiore numero di ipotesi di assoggettamento ad IVA, è escluso in via generale l'obbligo di procedere alla rettifica della detrazione per gli immobili già posseduti al 4 luglio.

E', infatti, previsto che tale adempimento debba essere posto in essere esclusivamente nel caso in cui nel primo atto, stipulato successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge, non sia stata esercitata l'opzione per l'assoggettamento ad imposta.

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CORSO IL 4 LUGLIO

In base alla vigente disciplina tutti i contratti di locazione, di fabbricati sia strumentali che abitativi, sono soggetti all'obbligo di registrazione e all'applicazione proporzionale dell'**imposta di registro**.

Tale obbligo, che in base al precedente regime era escluso per le locazioni soggette ad IVA, quali le locazione di immobili abitativi poste in essere dalle imprese che li avevano costruiti per la rivendita, le locazioni di immobili strumentali, le locazioni finanziarie di immobili sia abitativi che strumentali, in base alla nuova disciplina si rende applicabile anche ai contratti di locazione in corso a tale data.

Il comma 10-quinques disciplina l'applicazione del nuovo regime di tassazione ai contratti di locazione in corso di esecuzione che alla data di entrata in vigore del decreto legge non erano stati assoggettati a registrazione in quanto imponibili ai fini IVA, nonché la possibilità di

esercitare l'opzione per rendere tali locazioni, altrimenti esenti da IVA in base alle nuove disposizioni, imponibili al tributo.

E' previsto che per i contratti di locazione o di affitto assoggettati ad IVA, sulla base delle disposizioni vigenti fino al 4.7.2006 ed in corso di esecuzione alla medesima data, le parti devono presentare per la registrazione una apposita dichiarazione, nella quale può essere esercitata l'opzione per l'assoggettamento ad IVA, previsto dall'art. 10, n. 8), del DPR n. 633/1972, con effetto dal 4.7.2006, qualora la locazione abbia ad oggetto beni immobili strumentali di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a-bis) della Tariffa, parte prima, del predetto decreto n. 131/1986,

Necessita un apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro il 15.9.2006, che individua le modalità e i termini degli adempimenti e del versamento dell'imposta.

7 AGOSTO 2006

Vincenzo D'Andò

Copyright © 2020 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l