

QUESITO IVA EDILIZIA

a cura Massimo Pipino

QUESITO

L'acquisto di un immobile abitativo è per sua natura indeducibile (mi riferisco all'Iva) se acquistato con Iva esposta quindi, alla rivendita, lo stesso immobile è esente Iva art 10 c. 27 quinquies e l'operazione NON partecipa al prorata.

Ciò è chiaro per le imprese che effettuano compravendita ma, per un immobiliare di gestione che acquista l'immobile abitativo per locarlo cambia. Infatti credo che l'Iva sull'acquisto possa nascere come deducibile per poi applicare ai canoni locativi l'esenzione (questa volta art 10 c. 8) che determina il prorata Iva e la rettifica alla detrazione a fine anno con periodo di osservazione decennale.

Il caso concreto vuole una società che PRIMA della manovra Bersani ha ricevuto acconti con Iva esposta per immobili abitativi. Nel 2009 perfeziona il rogito e riceve fattura a saldo che riepiloga gli acconti. Supponiamo che ha versato acconti ante 2006 per 100.000 su fatture la cui Iva è stata detratta nel 2003/2004. Ora riceve fattura a saldo per 50.000 la cui Iva sicuramente non la deduce in quanto tale immobile abitativo sa di venderlo emettendo fattura esente fuori pro rata.

Mi chiedo: l'Iva detratta ante manovra Bersani che fine fa? Devo rettificarla e restituirla, se sì in base a quale principio e soprattutto come? Col criterio dei dieci anni di osservazione?

Supponiamo che un'impresa abbia ricevuto acconti per la vendita di un immobile abitativo e che erroneamente ha addebitato Iva al 10%. Al momento della vendita applicando l'esenzione Iva si trova nella necessità di stornare tale Iva precedentemente addebitata. Trattasi della rettifica art. 26 che non sarebbe possibile applicare trascorso un anno dalla operazione originaria. Ma leggendo in giro che per le operazioni immobiliari il limite di un anno art. 26 non è perentorio (esempio nel caso di persona da nominare previsto in compromesso) nel caso in specie è difendibile la correzione per errata applicazione del regime Iva (da imponibile al 10% ad esente) recuperando l'Iva precedente versata?

P. B.

PARERE

Innanzitutto stiamo parlando di compravendite di immobili ad uso abitativo? E se sì da quanto tempo sono stati ultimati? Dopo l'ultimazione sono stati locati in attesa di cessione? Inoltre chi realizza la cessione ha costruito direttamente oppure ha fatto costruire con l'obiettivo di vendere successivamente? Per quanto riguarda a prima parte della Sua domanda avrei bisogno di questi ulteriori dati per dare una risposta esauriente.

Per quanto invece riguarda la situazione degli acconti versati pre-2006 con rogito nel 2009 la risposta è più semplice, in quanto sul punto l'Amministrazione si è espressa. Ammesso che il cedente sia impresa di costruzioni o costruttrice e non impresa attiva in distinto settore, sul punto è intervenuta l'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 12 del 2007. Al punto n. 3, a fronte di specifico quesito relativo al chiarimento di situazioni consistenti in cessioni effettuate in regime di esenzione I.V.A., e pertanto soggette ad imposta di registro in misura proporzionale, in presenza di acconti già fatturati in regime di applicazione dell'I.V.A., l'Agenzia argomentò che "il pagamento dell'acconto, per il relativo importo, costituisce ai fini dell'IVA, momento di effettuazione della cessione o della prestazione ai sensi dell'articolo 6 del DPR n. 633 del 1972 e, pertanto, deve essere assoggettato ad imposta in base alle norme vigenti al momento in cui il pagamento è effettuato. Se, infatti, il contratto preliminare prevede il pagamento di acconti di prezzo, tali pagamenti devono ritenersi definitivamente effettuati, come peraltro già affermato con circolare n. 37/22391 del 10 giugno 1986, in relazione alla applicazione dell'imposta di registro.

La modifica nel regime di tassazione di un'operazione dovuta a provvedimenti legislativi che intervengono nel periodo intercorrente tra il pagamento Dell'acconto e la corresponsione del prezzo residuo, non rientra nelle fattispecie per le quali è consentito effettuare variazioni ai sensi dell'articolo 26 del DPR n. 633 del 1972 per correggere la precedente fatturazione, o in quelle per le quali è consentito richiedere il rimborso dell'imposta versata. Pertanto, prosegue l'Agenzia, l'imposta relativa agli acconti pagati in relazione a cessioni di immobili imponibili ad IVA prima del 4 luglio 2006 e divenute successivamente esenti dal tributo per effetto del decreto legge n. 223 del 2006, essendo stata correttamente applicata in base alla normativa vigente al momento del pagamento, deve ritenersi determinata a titolo definitivo.

Tuttavia, per evitare la duplice tassazione delle cessioni di immobili che hanno scontato l'IVA in sede di pagamento dell'acconto di corrispettivo e che risultano assoggettate ad imposta proporzionale di registro all'atto del trasferimento per effetto delle modifiche introdotte, nel corso del perfezionamento del contratto, dall'articolo 35 del decreto Visco-Bersani, si deve ritenere che l'imposta

proporzionale di registro si applichi su una base imponibile, considerata al netto dell'acconto già assoggettato ad IVA (il medesimo criterio deve essere adottato anche nella ipotesi in cui entro i quattro anni successivi alla ultimazione del fabbricato sia pagato l'acconto in regime di imponibilità ad IVA, e, successivamente, sia pagato il restante corrispettivo, in regime di esenzione).

Una ulteriore precisazione in merito riguarda l'ipotesi di impresa che, attraverso un contratto di appalto, fa costruire un immobile abitativo: in questo caso, che è poi simile al precedente, il soggetto committente assume a sua volta la figura di impresa costruttrice e se realizza la cessione entro i quattro anni dalla fine lavori vende comunque in IVA.

Resto in attesa delle citate precisazioni saluto cordialmente

Massimo Pipino
27 Ottobre 2009