

Iva nel settore immobiliare: cosa cambia dopo il Decreto “Crescita”

di Gioacchino Pantoni e Claudio Sabbatini

Nel S.O. n. 129 alla G.U. 26.6.2012, n. 147 è stato pubblicato il D.L. 83/2012, entrato in vigore a decorrere dal 26.6.2012.

Il Decreto che dovrebbe “riavviare” l’economia a seguito dei provvedimenti presi nel corso del 2011 per consolidare i conti pubblici: tale scopo spiega l’incremento al 50% della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare a gli incentivi all’occupazione.

In ambito Iva, la possibilità di optare per l’imponibilità, in deroga alla regola generale dell’esenzione per le locazioni e le cessioni di fabbricati, dovrebbe impedire la penalizzazione delle imprese che hanno nel loro patrimonio diversi fabbricati invenduti.

Le novità fiscali in esso contenute sono molteplici, ma non contengono l’annunciata esenzione dall’Imu per i fabbricati invenduti in luogo della riduzione di aliquota facoltativamente disposta dai Comuni. Probabilmente tale esenzione sarà inserita in un successivo decreto.

FABBRICATI: IVA DELLE LOCAZIONI E DELLE CESSIONI

Con l’art. 9 del D.L. 83/2012 è stato modificato il regime IVA applicabile alle locazioni e alle cessioni di fabbricati ad uso abitativo e strumentale disciplinato dal comma 1, nn. 8, 8-bis e 8-ter dell’art. 10, DPR n. 633/72.

LOCAZIONI

E’ confermato che in generale il regime previsto per le locazioni di fabbricati abitativi è quello dell’esenzione.

L’opzione è ora ammessa nelle seguenti ipotesi:

- da parte delle imprese costruttrici degli immobili o che hanno eseguito sugli stessi, anche tramite appalto, interventi di recupero ex art. 3, c. 1, lett. c), d), f), DPR n. 380/2001 (Testo unico sull’edilizia), ossia le cd. impresa di ristrutturazione;

- per i contratti aventi ad oggetto fabbricati destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008 (come già previsto a seguito delle novità di cui al D.L. 1/2012, Decreto Liberalizzazioni).

La norma non prevede più l'imponibilità delle locazioni di durata non inferiore a 4 anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata.

A seguito delle novità, le imprese costruttrici/di ristrutturazione possono sempre optare per l'imponibilità IVA, evitando così l'indetraibilità dell'imposta relativa agli acquisti di beni / servizi effettuati per la realizzazione/ristrutturazione degli immobili.

Quanto all'aliquota, è stato modificato il n. 127-duodevices), Tabella A, Parte III, DPR n. 633/72, il quale dispone l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta del 10% relativamente alle locazioni degli immobili in esame.

Per le locazioni di fabbricati strumentali (quelli cioè che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, come risulta dall'accatastamento) trova applicazione, in generale, l'esenzione IVA, salva l'opzione per l'imponibilità da parte locatore nell'atto.

In precedenza, per le locazioni effettuate nei confronti di soggetti non passivi IVA ("privati"), nonché di imprese con diritto alla detrazione IVA in misura non superiore al 25%, era prevista l'imponibilità IVA. Ora anche tali locazioni sono esenti, salvo opzione per l'imponibilità.

LOCAZIONE di IMMOBILI

Tipo di immobile	Locatore	Conduttore	IVA	Registro
Abitativo	Fabbricati realizzati da imprese di costruzione o di ristrutturazione che hanno eseguito sugli stessi interventi di recupero ovvero contratti aventi ad oggetto alloggi sociali (*)	Chiunque	Esente ovvero Imponibile su opzione (**) (***)	Euro 67,00
	Soggetto IVA diverso dai precedenti	Chiunque	Esente	2%
	Privato	Chiunque	Fuori campo per carenza del requisito soggettivo	2%
Strumentale	Soggetto IVA	Soggetto passivo	Esente ovvero Imponibile su opzione (***)	1%
	Soggetto IVA	Privato (****)	Esente ovvero Imponibile su opzione (***)	1%
	Privato	Chiunque	Fuori campo per carenza del requisito soggettivo	2%
Aree edificabili o destinate a parcheggio di veicoli	Privato	Chiunque	Fuori campo per carenza del requisito soggettivo	2%
	Soggetto IVA	Chiunque	Imponibile	168 euro
Fondi rustici	Privato	Chiunque	Fuori campo per carenza del requisito soggettivo	0,50%
	Soggetto IVA	Chiunque	Esente	0,50%

(*) La norma non prevede più l'imponibilità delle locazioni di durata non inferiore a 4 anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata. In precedenza il fabbricato doveva essere locato per almeno 4 anni.

(**) Aliquota al 10% (n. 127 duodevices della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972).

(***) L'esercizio dell'opzione deve risultare dal contratto di locazione. In caso di subentro in un contratto già in essere l'opzione può essere validamente espressa mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno all'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente (C.M. 4.1.2008, n. 2/E).

(****) La *status* soggetto di privato deve risultare dal contratto di locazione. Gli enti non commerciali che svolgono anche attività commerciale devono indicare nel contratto che la locazione è effettuata in relazione allo svolgimento dell'attività non commerciale. Nel caso in cui l'immobile locato sia utilizzato promiscuamente, sia per l'attività non commerciale sia per quella commerciale, l'intero corrispettivo deve essere assoggettato ad Iva (R.M. 9.3.2007, n. 40/E).

Si noti come il regime di imponibilità, laddove esso è applicabile, richiede che il locatore eserciti una specifica opzione nel contratto di locazione. Nei contratti in essere alla data di entrata in vigore del decreto in commento si pone il problema di come poter effettuare la suddetta scelta.

Si ritiene possa essere adottata la procedura indicata nella Risoluzione 2/E/2008 dove l'Amministrazione finanziaria ha precisato che, se un soggetto Iva subentrante in un contratto di locazione non può o non ha potuto esercitare l'opzione per l'imponibilità dell'Iva in sede di registrazione del contratto, è possibile farlo inviando una raccomandata A/R all'Agenzia delle entrate.

CESSIONI

Per le cessioni di fabbricati abitativi è confermato il regime di esenzione IVA, salva l'imponibilità ora prevista per le cessioni effettuate dall'impresa costruttrice o dall'impresa che ha eseguito, anche tramite appalto, interventi di recupero di cui al citato art. 3, comma 1, lett. c), d), f), DPR n. 380/2001:

- entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/intervento (come già disposto in precedenza);
- oltre 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/intervento, a condizione che nell'atto sia esercitata l'opzione per l'imponibilità.

L'imponibilità IVA non è, pertanto, più limitata né al quinquennio né alle cessioni successive solo se aventi ad oggetto fabbricati locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008.

Come si evince dalla Relazione illustrativa al Decreto in esame, le predette modifiche consentono alle imprese costruttrici/di ristrutturazione, che *“non sempre riescono a cedere nei cinque anni dalla fine dei lavori le costruzioni realizzate”*, di optare per il regime di imponibilità IVA della cessione, evitando così l'indetraibilità dell'imposta relativa agli acquisti di beni e servizi effettuati ai fini della realizzazione/ristrutturazione degli immobili.

CESSIONI di IMMOBILI ABITATIVI:

Tipo di immobile	Cedente	Cessionario	IVA	Norma / Aliquota	Registro	Ipotecaria + Catastale
Abitativo (*)	Fabbricati realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termine della costruzione o lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione)	Chiunque	Imponibile	Art. 10, co. 8-bis, D.P.R. 633/1972	168 euro	168 + 168 euro
			4%	Prima casa (***)		
			10%	Altre abitazioni		
			21%	Immobili di lusso		
	Fabbricati realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termine della costruzione o lavori ultimati oltre 5 anni dalla cessione)	Chiunque	Esente ovvero Imponibile su opzione (****)	Art. 10, co. 8-bis, D.P.R. 633/1972	168 euro	168 + 168 euro
			4%	Prima casa (***)		
			10%	Altre abitazioni		
			21%	Immobili di lusso		
	Soggetti diversi dai precedenti (immobiliari di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti IVA)	Chiunque	Esente	Art. 10, co. 8-bis, D.P.R. 633/1972	3% se Prima casa	168 + 168 euro
					7% per altre abitazioni	2% + 1%
	Privato (società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa)	Chiunque (**)	Fuori campo	Art. 1, D.P.R. 633/1972	3% se Prima casa	168 + 168 euro
					7% per altre abitazioni	2% + 1%

(*) Fabbricati abitativi classificati nelle categorie catastali "A" con esclusione della categoria "A/10".

(**) Se l'acquirente è un privato le imposte di registro e quelle ipo-catastali si applicano secondo il criterio "prezzo-valore", ossia sono applicate sul valore catastale rivalutato del bene immobile.

(***) In caso di mancato trasferimento della residenza entro 18 mesi dall'acquisto, l'acquirente **decade** dall'agevolazione (aliquota ridotta). Però, nessuna sanzione è dovuta da chi acquista un immobile invocando i **benefici** previsti per la **prima casa** e, nel termine di diciotto mesi, non trasferisce la residenza nel comune ove è situato l'immobile. Il contribuente, prima della scadenza del suddetto termine, è tenuto a presentare un'apposita istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato, con la quale richiede la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione (R.M. 31.10.2011, n. 105/E).

(****) A condizione che nell'atto sia esercitata l'opzione per l'imponibilità. L'imposta si può applicare anche in sede di acconti e in questo caso l'opzione deve essere già manifestata nel preliminare di vendita, se redatto.

Anche per le cessioni di fabbricati strumentali è confermato, in generale, il regime di esenzione IVA, salva l'imponibilità ora prevista per quelle:

- effettuate dall'impresa costruttrice o dall'impresa che ha eseguito, anche tramite appalto, interventi di recupero di cui al citato art. 3, comma 1, lett. c), d), f), DPR n. 380/2001 entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/intervento (come già disposto in precedenza);

- per le quali il cedente esercita nell'atto l'opzione per l'imponibilità.

Per effetto di tale intervento normativo, ora sono esenti (salvo opzione per l'imponibilità) anche le cessioni, precedentemente imponibili, effettuate nei confronti di acquirenti:

- soggetti passivi IVA con diritto ad esercitare la detrazione dell'IVA a debito in misura non superiore al 25%;

- che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione ("privati").

CESSIONI di IMMOBILI STRUMENTALI:

Tipo di immobile	Cedente	Cessionario	IVA	Norma / Aliquota	Registro	Ipotecaria + Catastale (*)
Strumentale	Fabbricati realizzati dalle imprese (termine della costruzione non oltre 5 anni dalla cessione)	Chiunque	Imponibile	21% (**) Art. 10, co. 8-ter, D.P.R. 633/1972	168 euro	3% + 1%
	Fabbricati su cui sono stati eseguiti interventi di recupero (lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione)	Chiunque	Imponibile	10% (***)		
	Soggetti diversi dai precedenti (immobiliari di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti IVA, incluse le imprese costruttrici o di ristrutturazione che hanno ultimato i lavori da oltre 5 anni)	Chiunque	Imponibile su opzione (****)	21%		
	Privato (società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa)	Chiunque	Fuori campo	Art. 1, D.P.R. 633/1972	7%	2% + 1%

(*) Le volture catastali e le trascrizioni relative alle cessioni di cui sono parte fondi immobiliari fruiscono delle percentuali ridotte alla metà (1,5% + 0,5%).

(**) L'aliquota è del 10% (n. 127 undecies, Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972) nel caso di cessione di fabbricati strumentali facenti parte di edifici "Tupini" (L. 408/1949, che prevede il rispetto di determinate proporzioni fra immobili abitativi e immobili commerciali). Per il mantenimento dell'aliquota ridotta occorre far riferimento alla situazione al momento della vendita, non essendo sufficiente il mero rispetto dei requisiti in origine (Cass., 11.2.2003, n. 2004). L'aliquota del 10% si applica anche (n. 127 quinquies, Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972) per le cessioni di fabbricati idonei ad ospitare una collettività (scuole, caserme, ospedali, case di cura, ricoveri, college, colonie climatiche, asili, orfanotrofi, edifici utilizzati per il perseguimento delle finalità di istruzione, cura, assistenza, beneficenza; vedi R.M. 12.10.2007, n. 291/E).

(***) n. 127 quinquiesdecies, Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, purché l'intervento sia stato completato (C.M. 13.3.2009, n. 8/E).

(****) A condizione che nell'atto sia esercitata l'opzione per l'imponibilità. L'imposta si può applicare anche in sede di acconti e in questo caso l'opzione deve essere già manifestata nel preliminare di vendita, se redatto.

È stata inoltre modificata la lett. a-bis) dell'art. 17, comma 6, DPR n. 633/72 prevedendo l'applicazione del **reverse charge** alle cessioni di fabbricati o relative porzioni per le quali, a seguito delle novità in esame, il cedente manifesta nell'atto l'opzione per l'imponibilità.

In particolare, la nuova formulazione della disposizione prevede che il meccanismo dell'inversione contabile si applichi *“alle cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati di cui ai numeri 8-bis) e 8-ter) del primo comma dell'articolo 10 per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione”*.

Laddove la cessione sia imponibile, quindi, sarà importante comprendere se l'imposta è applicata su opzione o per legge (perché il fabbricato è stato ceduto entro 5 anni dall'ultimazione): in quest'ultimo caso non si applica il reverse charge. Nonostante il silenzio della norma, pare corretto affermare che il reverse charge non operi neppure laddove il cliente sia un soggetto privato che, in quanto tale, non può assolvere gli adempimenti e l'imposta. Inoltre, si noti che il richiamo al numero 8-bis) estende il meccanismo del reverse charge anche ai fabbricati abitativi.

REVERSE CHARGE NELLE CESSIONI DI IMMOBILI:

Tipo di immobile	Cedente	Cessionario	IVA	Norma / Aliquota	Assolvimento dell'Iva in caso di imponibilità
Abitativo	Fabbricati realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termine della costruzione o lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione)	Chiunque	Imponibile	Art. 10, co. 8-bis, D.P.R. 633/1972	Iva esposta in fattura
	Fabbricati realizzati dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero (termine della costruzione o lavori ultimati oltre 5 anni dalla cessione)	Chiunque	Esente ovvero Imponibile su opzione	Art. 10, co. 8-bis, D.P.R. 633/1972	Reverse charge
	Soggetti diversi dai precedenti (immobiliari di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti Iva)	Chiunque	Esente	Art. 10, co. 8-bis, D.P.R. 633/1972	
	Privato (società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa)	Chiunque	Fuori campo	Art. 1, D.P.R. 633/1972	
Strumentale	Fabbricati realizzati dalle imprese (termine della costruzione non oltre 5 anni dalla cessione)	Chiunque	Imponibile	Art. 10, co. 8-ter, D.P.R. 633/1972	Iva esposta in fattura
	Fabbricati su cui sono stati eseguiti interventi di recupero (lavori ultimati non oltre 5 anni dalla cessione)	Chiunque	Imponibile	Art. 10, co. 8-ter, D.P.R. 633/1972	Iva esposta in fattura
	Soggetti diversi dai precedenti (immobiliari di compravendita, di gestione, altre imprese e altri soggetti IVA, incluse le imprese costruttrici o di ristrutturazione che hanno ultimato i lavori da oltre 5 anni)	Chiunque	Imponibile su opzione (****)	Art. 10, co. 8-ter, D.P.R. 633/1972	Reverse charge
	Privato (società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali che non effettuino l'operazione in regime d'impresa)	Chiunque	Fuori campo	Art. 1, D.P.R. 633/1972	

12 Luglio 2012
Claudio Sabbatini e Gioacchino Pantoni