

## Normativa e prassi

# Cessioni e locazioni di fabbricati. Chiarimenti sul nuovo regime Iva

28 Giugno 2013

Le modalità per l'esercizio dell'opzione di imponibilità sugli immobili a uso abitativo e strumentale, con particolare riferimento ai contratti in corso di esecuzione



Con la **circolare n. 22/E** del 28 giugno, l'Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti sulla disciplina Iva del settore immobiliare alla luce delle modifiche apportate dal "decreto sviluppo" e dal "decreto liberalizzazioni" (**DI 83/2012** e **DI 1/2012**). Alla regola generale dell'esenzione Iva si affianca un ampliamento delle possibilità di optare per l'imposta, previa esplicita opzione del locatore. Il documento di prassi chiarisce, nel dettaglio, come è cambiato il regime fiscale, con un'analisi approfondita delle principali novità in tema di locazioni e cessioni di fabbricati.

## Locazioni

### ***Disciplina delle locazioni di fabbricati***

Il DI 83/2012 ha rivisto il regime fiscale Iva delle locazioni e cessioni di fabbricati apportando delle modifiche all'articolo 10, comma 1, n. 8), 8-bis) e 8-ter) del Dpr 633/1972.

La disciplina Iva delle operazioni relative al settore immobiliare, precisa la circolare, era stata già "ritoccata" dal DI 1/2012, che ha introdotto, a partire dal 24 gennaio 2012, un regime di "imponibilità opzionale" per le locazioni e le cessioni di fabbricati.

Per quanto riguarda le locazioni, la regola generale vigente per i fabbricati a uso abitativo è quella

dell'esenzione dell'Iva. Due le eccezioni: locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici e locazioni di fabbricati abitativi destinati agli "alloggi sociali". In questi due casi il locatore può optare per l'imponibilità delle locazioni e l'aliquota Iva sarà pari al 10% (Articolo 127-*duodevicies* tabella A, parte III, Dpr 633/1972, come modificato dal Dl 83/2012).

I fabbricati strumentali, quelli che "*per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni*", sono anch'essi soggetti all'esenzione dell'Iva, ma anche in questo caso il locatore ha la possibilità di optare per l'applicazione dell'imposta. Scompare, invece, per questa tipologia di immobili, l'imponibilità obbligatoria legata alle caratteristiche dei locatari (conduttori privi del diritto a detrazione o con pro-rata di detraibilità pari o inferiore al 25 per cento).

### ***Modalità di esercizio dell'opzione di imponibilità***

La scelta di assoggettare a Iva le locazioni degli immobili riguarda i contratti stipulati a decorrere dal 24 gennaio 2012 (data di entrata in vigore del Dl 1/2012). Il locatore, sia per gli immobili abitativi che strumentali, deve esercitare l'opzione nel contratto di locazione e il regime scelto sarà vincolante per tutta la durata del contratto. Nel caso in cui un terzo subentri al contratto in qualità di locatore, quest'ultimo può modificare il regime Iva dei canoni previa comunicazione all'Agenzia delle Entrate, con modalità operative da definire.

### ***Contratti in corso di esecuzione: immobili abitativi***

La nuova disciplina riguarda i canoni di locazione non ancora pagati o non ancora fatturati che, dunque, continueranno ad essere esenti dall'Iva anche dopo l'entrata in vigore delle nuove disposizioni, salva la possibilità di optare per il regime di imponibilità.

Nel caso di contratti in corso di esecuzione, è stata ammessa la possibilità di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'Iva ai canoni di locazione dei fabbricati abitativi. L'opzione dovrà essere formalizzata con un atto integrativo al contratto di locazione. Tale atto integrativo potrà essere registrato, tramite versamento dell'imposta di 67 euro o, nel caso in cui non si provveda alla registrazione volontaria, dovrà essere portato a conoscenza della Agenzia delle Entrate, con modalità che saranno successivamente indicate.

### ***Contratti in corso di esecuzione: immobili strumentali***

Anche per questa tipologia di fabbricati è stata ammessa la possibilità di modificare il regime Iva applicato ai canoni di locazione, ma limitatamente ai contratti assoggettati a Iva per obbligo di legge (in base alla previgente disciplina) e cioè:

- locazioni di immobili a soggetti passivi d'imposta con diritto a detrazione in percentuale pari o inferiore al 25 per cento
- locazioni di immobili a soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione.

Per i contratti di locazione di immobili strumentali, il locatore che non intende modificare il regime di imponibilità per i canoni percepiti a partire dal 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore del Dl 83/2012), non deve effettuare alcuna integrazione o comunicazione, non essendoci variazioni del regime fiscale precedentemente applicato al contratto.

Se, tuttavia, non è interessato ad applicare l'Iva ai canoni percepiti dopo il 26 giugno 2012, può fruire del regime di esenzione per la durata residua del contratto, formalizzando, in questo caso, la scelta con l'atto integrativo del contratto di locazione e la relativa registrazione volontaria, esattamente come previsto per i fabbricati abitativi.

## **Cessioni**

### ***Fabbricati abitativi***

Come cambiano, invece, le regole in caso di compravendite?

In pratica nulla di nuovo per le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati diversi da quelli strumentali, effettuate nel quinquennio dall'ultimazione dell'edificazione e dall'intervento, dalle imprese costruttrici e di ripristino, transazioni che rimangono imponibili per legge.

La nuova disciplina interessa, invece, le vendite effettuate dopo tale periodo, soggette al regime "naturale" di esenzione e per le quali, ora, le imprese possono scegliere di scontare l'imposta.

Imponibilità su opzione anche alle compravendite di immobili destinati ad alloggi sociali.

La chance, però, è soltanto per le imprese costruttrici o attuatrici del recupero dello stabile, mentre le cessioni di fabbricati abitativi, realizzate da altre categorie di operatori economici, continuano ad essere esenti da Iva.

Fanno eccezione le cessioni degli alloggi sociali, alle quali può essere in ogni caso applicata l'imposta su opzione, a prescindere dall'attività svolta dal cedente.

L'aliquota per le abitazioni non di lusso è del 10% (n. 127-undecies) della Tabella A, parte III, allegata al Dpr. n. 633/1972), percentuale che scende al 4% nel caso in cui l'immobile rappresenti la "prima casa" dell'acquirente.

Nessuno sconto e, quindi, aliquota ordinaria per le abitazioni "di lusso".

### ***Fabbricati strumentali***

Possibilità di optare per l'Iva anche in caso di cessioni di fabbricati strumentali, realizzate dalle ditte costruttrici e di ripristino, nonostante il regime Iva "naturale" preveda per esse l'esenzione.

Come per le abitazioni, continuano a scontare l'Iva per legge le vendite effettuate nei cinque anni dal termine dalla costruzione o dall'intervento operato.

L'aliquota è quella ordinaria, salvo le eccezioni previste da norme specifiche.

### ***Reverse-charge***

La nuova disciplina introdotta dall'articolo 9 del DL 83/2012 apre le porte del reverse-charge anche alle cessioni dei fabbricati a uso abitativo imponibili su opzione, precedentemente previsto soltanto per gli immobili strumentali. Il pagamento dell'imposta spetta a chi acquista, sempre che, specifica la circolare, si tratti di un soggetto passivo d'imposta che operi in quanto tale. Il cedente emette la fattura che l'acquirente integra con l'aliquota prevista per la cessione.

Il meccanismo dell'inversione contabile va però applicato soltanto alle vendite di immobili abitativi imponibili per opzione. Nei casi in cui l'Iva vada assolta per legge (ad esempio casa venduta nel quinquennio dalla costruzione) il regime è l'ordinario con imposta a carico del cedente.

L'eventuale pagamento di un acconto rappresenta, per il relativo corrispettivo versato, il momento di effettuazione della cessione e su quell'importo deve essere applicata l'imposta secondo le norme vigenti e in base alle regole del reverse-charge quando previsto.

No all'inversione contabile, invece, se il fabbricato è venduto prima della sua ultimazione e quindi l'operazione sconta l'Iva per legge, seguendo il regime ordinario.

### ***Decorrenza e opzioni***

Come per le locazioni, le nuove regole per le cessioni di fabbricati abitativi e strumentali sono applicabili dalle operazioni effettuate a decorrere dal 26 giugno 2012, giorno dal quale è entrato in vigore il DL 83/2012. Per quanto riguarda gli alloggi sociali, invece, lo start è dal 12 agosto 2012 e cioè dall'entrata in vigore della legge di conversione 134/2012.

L'opzione a favore dell'Iva deve essere espressa dal cedente nel contratto di compravendita o, chiarisce la circolare, anche nell'eventuale preliminare che però "vincola" alla scelta anche il rogito conclusivo. In entrambi i casi l'opzione non è revocabile.

Effettuata la scelta, l'Iva deve essere "messa in conto" sia sugli eventuali anticipi versati sia sul saldo pagato alla stipula definitiva e, se ce ne sono i presupposti, occorre ricorrere al reverse-charge.

Nell'ipotesi in cui gli acconti sono stati versati senza atto preliminare e in regime di esenzione e nel contratto finale il cedente opti per l'applicazione dell'imposta, la base imponibile è rappresentata dalla somma dovuta a saldo.

Diversamente, nel calcolo dell'imposta di registro proporzionale prevista per le cessioni di abitazioni, devono essere invece considerati anche gli anticipi esenti da Iva. Di conseguenza, si legge nella circolare, "al momento del rogito dovrà essere applicata l'imposta di registro sul valore

del bene immobile, al netto della parte di corrispettivo assoggettata ad imposta sul valore aggiunto”.

In sintesi, il documento di prassi descrive anche una serie di casi concreti (Iva versata per legge, Iva soltanto al saldo, anticipi con o senza Iva) dalle quali emerge che, sugli immobili abitativi, l'imposta proporzionale di registro si applica su una base imponibile al netto dell'importo che sconta l'Iva.

### ***Imposta di registro***

Le novità normative in materia di compravendite di immobili non hanno toccato l'imposta di registro ed è rimasto inalterato il principio di alternatività Iva/imposta di registro. Imposta fissa, quindi, per registro e ipo-catastali alle cessioni che scontano l'Iva, proporzionale in caso di esenzione.

Per le cessioni di fabbricati strumentali, l'imposta di registro è fissa ed è pari a 168 euro sia per le compravendite che scontano l'Iva sia per quelle esenti. Stessa regola, a prescindere dall'imposta sul valore aggiunto, per le cessioni di beni strumentali che sono soggette alle imposte ipotecaria e catastale nella misura complessiva del 4% (3% e 1%).

### ***Transitorio a regimi diversi***

Per meglio chiarire le modalità di applicazione della novellata normativa nella fase transitoria, il documento di prassi presenta numerosi schemi esemplificativi con casi pratici.

Uno degli elementi più rilevanti, comunque, è che, in pratica, le regole introdotte dal DI 83/2013 sono operative dai contratti stipulati a partire dal 26 giugno 2012 (12 agosto 2012 per gli alloggi sociali), ma nella fase di passaggio tra la vecchia e la nuova disciplina possono essere applicati regimi Iva differenti, ossia, per esempio, anticipi con esenzione d'imposta e saldo con Iva per opzione.

### ***Attività separate, aumentano le chance***

L'ultima problematica affrontata dal documento di prassi riguarda la separazione di attività. L'articolo 57 del DI 1/2012, ha modificato l'articolo 36 del Dpr 633/1973 che disciplina la materia.

La nuova disciplina estende la possibile applicazione separata dell'Iva anche alle cessioni di fabbricati, mentre in precedenza ciò era previsto soltanto per i soggetti passivi che realizzavano sia locazioni di fabbricati abitativi esenti da Iva sia locazioni di altri fabbricati imponibili.

Il criterio di separazione prende a riferimento le categorie catastali degli immobili (abitativi o non) e il regime fiscale dell'operazione.

di

**Anna Maria Badiali**

**Patrizia De Juliis**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/cessioni-e-locazioni-fabbricati-chiarimenti-sul-nuovo-regime>