

Ai gentili clienti
Loro sedi

Il modello opzione IVA per i contratti di locazione: quando conviene?

(Art. 57 DL n. 1 del 24.01.2012, art. 9 DL n. 83 del 22.06.2012, circolare n. 22/E del 28.06.2013, provvedimento Agenzia delle Entrate n. 92492 del 29.07.2013)

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che il legislatore **con il DL n. 1 del 24.01.2012 e con il DL n. 83 del 22.06.2012 ha modificato la disciplina IVA delle locazioni e delle cessioni di fabbricati**. L'intervento normativo, in particolare, ha **ampliato le ipotesi in cui le cessioni e le locazioni di immobili (genericamente esenti da IVA) sono assoggettabili ad imposta ed ha eliminato le ipotesi di imponibilità obbligatoria per le cessioni e le locazioni di immobili strumentali effettuate nei confronti di cessionari e conduttori privi del diritto di detrazione o con pro-rata pari o inferiore al 25%**. In riferimento all'opzione IVA, l'Agenzia delle Entrate ha **chiarito alcuni aspetti dell'imponibilità IVA delle locazioni (circolare n. 22 del 28.06.2012)**: l'esercizio dell'opzione per l'IVA avviene generalmente attraverso la **specificca indicazione nel contratto di locazione, ma viene fatta comunque salva l'ipotesi di opzione durante la vigenza del contratto** (anche se in tal caso l'opzione è vincolata per tutta la durata residua del contratto). Per **l'esercizio dell'opzione sono previste due alternative**: i) la **registrazione** dell'atto integrativo del contratto; ii) la **consegna del modello** approvato con provvedimento n. 92492 del 29.07.2013. Si evidenzia che l'imponibilità IVA **potrebbe ridurre il peso fiscale sostenuto dal contribuente per effetto dell'aumento della detrazione sugli acquisti: è necessario pertanto un'attenta analisi del professionista di fiducia al fine di verificare se nel caso concreto il contribuente sia maggiormente agevolato nell'ipotesi di opzione per il regime IVA**.

Premessa

Come noto, in materia di fiscalità dei contratti di locazione, a fronte delle modifiche apportate dall'art.57 DL n. 1 del 24.01.2012, art. 9 DL n. 83 del 22.06.2012, l'Agenzia delle Entrate con il **provvedimento protocollo n. 92492 del 29.07.2013** ha fornito il **modello con il quale i contribuenti possono esercitare l'opzione IVA in riferimento ai canoni riscossi e fatturati a partire dalla data in cui il locatore ha manifestato l'opzione e fino alla scadenza del contratto.**

Con la presente trattazione analizziamo nel dettaglio la disciplina fiscale della locazione (**circolare n. 22/E del 28.06.2013**) e le **modalità di presentazione del modello di opzione per l'IVA, evidenziando che l'imponibilità IVA permetterebbe in alcuni casi un vantaggio consistente nella possibilità di detrarre una maggiore imposta sugli acquisti** (eliminando, in particolare, le limitazioni alla detrazione).

Riepilogo della disciplina fiscale inerente la locazione degli immobili

In riferimento alla disciplina fiscale della locazione degli immobili, le modifiche introdotte dal DL n.1/2012 e dal DL n. 83/2012 **delineano il seguente sistema fiscale, genericamente improntato su un "doppio binario"** (con **applicazione di IVA** oppure **esenzione dall'imposta** con conseguente riduzione del pro-rata).

LOCAZIONE DI FABBRICATI			
Locazione fabbricati abitativi			
Tipo di fabbricato	Locatore	IVA	Registro
Abitativi	Imprese costruttrici o di ripristino	Imponibilità opzionale con aliquota 10%	Fissa (67 euro)
		Esente	Proporzionale (2%)
Abitativi destinati ad alloggi sociali	Qualsiasi locatore	Imponibilità opzionale con aliquota 10%	Fissa (67 euro)
		Esente	Proporzionale (2%)
Locazione fabbricati strumentali			
Locatore	IVA		Registro
Qualsiasi locatore	Imponibilità opzionale con aliquota 21%		Proporzionale (1%)
	Esente		Proporzionale (1%)

OSSERVA

In riferimento alle **cessioni**, invece, ricordiamo quanto segue:

CESSIONE DI FABBRICATI**Cessione di fabbricati abitativi**

Cedente	Termini	IVA	Registro
Imprese costruttrici o di ripristino	Entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.	Imponibile per obbligo di legge con aliquota del 10%, 4% se vi sono i requisiti prima casa o 22% se abitazione di lusso.	Fissa (168 euro).
	Oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori.	Esente.	Proporzionale (7% oppure 3% per prima casa).
		Imponibile per opzione con aliquota del 10%, 4% se vi sono i requisiti prima casa o 22% se abitazione di lusso.	Fissa (168 euro).
Qualsiasi cedente	Fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali.	Imponibile per opzione con aliquota del 10%, 4% se vi sono i requisiti prima casa.	Fissa (168 euro).
		Esente.	Proporzionale (7% oppure 3% per prima casa).

Cessione di fabbricati strumentali

Cedente	Termini	IVA	Registro
Imprese costruttrici o di ripristino	Entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.	Imponibile per legge con aliquota al 10% o al 22%.	Fissa (168 euro).
	Oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori.	Imponibile per opzione espressa al 10% o al 22%.	Fissa (168 euro).
		Esente .	Fissa (168 euro).
Qualsiasi cedente		Imponibile per opzione in atto con aliquota del 22% o del 10%.	Fissa (168 euro).
		Esente .	Fissa (168 euro).

Quando conviene l'imponibilità IVA?

Per le **imprese di costruzione**, il **passaggio dall'esenzione all'imponibilità Iva potrebbe determinare un "salvataggio" della detrazione dell'Iva**, in quanto il volume di operazioni **imponibili** – effettuate, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 633/1972, dal 26 giugno 2012 – comporta un

miglioramento del pro-rata di detrazione. La convenienza dell'imponibilità ai fini IVA, in ogni caso, deve essere valutato per ogni singolo caso.

L'esercizio dell'opzione

L'Agenzia delle Entrate, attraverso la **circolare 28 giugno 2013, n. 22/E**, è intervenuta a fornire alcune importanti precisazioni, tra le quali quelle relative alle **modalità di esercizio della facoltà di assoggettare ad imposta:**

- i **contratti di locazione destinati ad alloggi sociali** (D.L. n. 1/ 2012);
- i **contratti di locazione dei fabbricati abitativi effettuati da imprese costruttrici o di ripristino** (D.L. n. 83/2012).

L'esercizio dell'opzione per l'IVA **avviene attraverso la specifica indicazione nel contratto di locazione. Laddove ciò non sia accaduto, al contribuente è comunque concesso di effettuare l'opzione in un secondo momento: si deve in ogni caso sottolineare che l'esercizio dell'opzione è vincolante per tutta la durata residua del contratto.** Per effettuare l'opzione sono previste due possibilità:

- la **registrazione dell'atto integrativo del contratto;**
- **attraverso il modello approvato con provvedimento del 29 luglio 2013.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO