

Ai gentili clienti
Loro sedi

IVA e immobili: ecco cosa cambia dopo il DL sviluppo e crescita convertito il legge

(DL n. 83/2012, legge n. 134/2012)

Premessa

Al fine di favorire le imprese del settore edile, il **DL sviluppo e crescita sostenibile** ha modificato in maniera particolarmente incisiva il **trattamento fiscale IVA delle cessioni e delle locazioni di immobili**.

Per evitare che gli **effetti economicamente negativi delle cessioni di immobili operate a distanza di oltre 5 anni dal termine dei lavori** (ipotesi che sicuramente è aumentata di incidenza, vista la particolare condizione economica nazionale) **comportino anche una conseguenza fiscale negativa** (ovvero il rimborso dell'IVA sulle spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile, ad esempio) il governo ha introdotto, con **l'articolo 9 del DL n. 83/2012** alcune modifiche alla disciplina fiscale di locazioni e cessioni di immobili, **allargando l'opzione per l'imposizione ai fini IVA a numerose fattispecie**.

Di seguito illustriamo le **ipotesi in cui il contribuente può**, ai sensi delle nuove disposizioni, **optare per l'applicazione dell'imposta**.

Le precedenti modifiche

Prima di illustrare le modifiche introdotte con il DL n. 83/2012 ricordiamo che il DL liberalizzazioni ha parzialmente **modificato la disciplina fiscale delle cessioni e delle locazioni di immobili, concedendo la facoltà di optare per l'applicazione dell'IVA in riferimento a locazioni e cessioni di alloggi sociali**.

Per quanto riguarda le **locazioni di immobili abitativi**, in base al **disposto dell'art. 10 co. 1 n. 8) del DPR 633/72** (così come risulta a seguito delle modifiche apportate dal DL liberalizzazioni) **il locatore può sfuggire al regime generale di esenzione da IVA, optando per l'imposizione**, ma solamente in presenza dei seguenti requisiti:

- ➔ la locazione abbia ad oggetto **fabbricati abitativi**;
- ➔ la locazione ha durata **non inferiore a quattro anni**;
- ➔ il contratto è effettuato **in attuazione di piani di edilizia residenziale convenzionata** ovvero, riguardi fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (definiti dal DM 22 aprile 2008).

A tali contratti di locazione, inoltre, **l'IVA si applica con l'aliquota del 10%**, a norma del nuovo n. 127 duodevices della tabella A, parte terza, allegata al DPR 633/72.

Per quanto riguarda le **cessione di immobili abitativi** il decreto sulle liberalizzazioni, modificando l'art. 10 comma 1 n. 8-bis) del DPR 633/72, dispone che **siano imponibili ad IVA**, oltre alle cessioni di immobili abitativi operate dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, **anche:**

- ✎ **“le cessioni, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati di civile abitazione locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione dei piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero destinati ad alloggi sociali”.**

OSSERVA

Il successivo intervento apportato con il **DL sviluppo e crescita sostenibile** ha introdotto disposizioni fiscali ancor più rilevanti in materia di locazione e delle cessioni di immobili, prevedendo, come vedremo meglio di seguito, la possibilità di **optare per l'IVA per la maggior parte delle ipotesi di cessione e di locazione** (andando ben oltre, quindi, all'opzione esercitabile nelle ipotesi previste dal DL liberalizzazioni e appena illustrate).

Le locazioni

Prima della riforma vigeva un generale sistema di esenzione, ad esclusione, da manifestarsi tramite opzione in atto:

- ➔ delle **locazioni di fabbricati abitativi di durata non inferiore a quattro anni in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata**;
- ➔ locazioni di **alloggi sociali**.

OSSERVA

Erano oltretutto imponibili le locazioni di fabbricati strumentali, così come definiti dal comma 8-ter dell'articolo 10, Dpr 633/1972, concessi a soggetti non esercenti attività d'impresa, arti e professioni, a soggetti con un pro-rata non superiore al 25 per cento e, infine, quando in atto si manifestava la volontà di optare per l'imposizione.

Il nuovo comma 8 dell'articolo 10 del DPR n. 633/72 prevede un **generale regime di esenzione Iva**, a **esclusione dei seguenti casi** in cui il locatore abbia espressamente manifestato la volontà per l'imponibilità:

- **locazioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **lavori di recupero ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Dpr 380/2001;**
- **locazioni di fabbricati destinati ad alloggi sociali** così come definiti dal decreto interministeriale del 22 aprile 2008;
- locazioni di **fabbricati strumentali**.

Quindi, le principali novità riguardano la **possibilità concessa alle imprese costruttrici o che vi hanno eseguito lavori di recupero, di applicare l'Iva tramite opzione alle locazioni di immobili abitativi**, nonché la **rimozione delle ipotesi di obbligatorietà all'imposizione previste per le locazioni di fabbricati strumentali concessi a privati o a soggetti passivi con diritto alla detrazione non superiore al 25 per cento**.

OSSERVA

Rimangono **esenti le locazioni di fabbricati abitativi effettuate da imprese non costruttrici o di recupero**.

LOCAZIONI			
Tipologia	Locatore	Conduttore	IVA
Abitativi	Impresa costruttrice o di ripristino con opzione	Chiunque	Imponibile
	Impresa costruttrice o di ripristino senza opzione	Chiunque	Esente
	Locazione di fabbricati destinati ad alloggi sociali con opzione	Chiunque	Imponibile
	Locazione di fabbricati destinati ad alloggi sociali	Chiunque	Esente

	senza opzione		
	Altro soggetto IVA	Chiunque	Esente
Strumentali	Soggetto IVA con opzione	Chiunque	Imponibile
	Soggetto IVA senza opzione	Chiunque	Esente

Cessioni

Per quanto concerne la **cessioni di immobili abitativi, l'imponibilità** – secondo le previgenti disposizioni - **veniva prevista:**

- per i **trasferimenti effettuati dalle imprese costruttrici o di ripristino eseguiti prima dei cinque anni dall'ultimazione;**
- per le cessioni di fabbricati abitativi locati per un **periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di piani di edilizia residenziale convenzionata**, ovvero **destinati ad alloggi sociali**, dove il cedente manifestava l'opzione per l'imposizione.

Per i fabbricati strumentali, invece, **la vecchia disposizione legislativa prevedeva l'imponibilità:**

- per le **cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino** eseguite **prima dei quattro anni** dall'ultimazione;
- per le quali i **cessionari erano soggetti privati oppure soggetti passivi con diritto alla detrazione** non superiore al 25 per cento;
- per cui il **cessionario manifestava la volontà di optare per l'imponibilità.**

Il nuovo comma 8-bis dell'articolo 10 DPR n. 633/72 stabilisce, invece, che **le cessioni di immobili abitativi sono esenti dall'Iva ad eccezione delle seguenti fattispecie:**

- cessioni effettuate da **imprese costruttrici o che vi hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **lavori di recupero ai sensi dell'articolo 3 comma 1, lettere c), d) ed f) del Dpr 380/2001 entro 5 anni dall'ultimazione;**
- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno eseguito, anche **tramite imprese appaltatrici, lavori di recupero ai sensi dell'articolo 3 comma 1, lettere c), d) ed f) del Dpr 380/2001 dopo 5 anni dall'ultimazione**, ma con **opzione per l'imponibilità** espressa nel relativo atto;
- **cessioni di fabbricati destinati ad alloggi sociali**, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente **manifestato l'opzione per l'imposizione.**

Alcune novità importanti si rilevano anche in riferimento al comma 8-ter, riguardante i **fabbricati strumentali**: vengono **eliminate**, infatti, le **ipotesi di imponibilità in relazione alla**

qualifica del cessionari. La vigente legislazione prevede che **si ha l'esenzione dall'imposta sul valore aggiunto ad eccezione delle cessioni:**

- **effettuate dalle imprese costruttrici** o che **vi hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **lavori di recupero** ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Dpr 380/2001, **entro 5 anni dall'ultimazione;**
- **effettuate da qualsiasi soggetto Iva**, con **opzione nel relativo atto per l'imponibilità al tributo.**

CESSIONE			
Tipologia	Locatore	Conduttore	IVA
Abitativi	Impresa costruttrice o di ripristino che vende prima dei 5 anni	Chiunque	Imponibile
	Impresa costruttrice o di ripristino che vende dopo 5 anni con opzione	Chiunque	Imponibile
	Impresa costruttrice o di ripristino che vende dopo 5 anni senza opzione oppure altro soggetto IVA	Chiunque	Esente
	Impresa che vende fabbricati destinati ad alloggi sociali con opzione	Chiunque	Imponibile
Strumentali	Altro soggetto IVA (comprese le imprese costruttrici o di ripristino dopo i 5 anni)	Chiunque	Esente
	Altro soggetto IVA comprese le imprese costruttrici o di ripristino con opzione	Chiunque	Imponibile

OSSERVA

Punti salienti della novella legislativa sono, quindi:

- **l'imponibilità senza vincoli temporali**, anche tramite opzione, delle cessioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici o di recupero;
- **l'estensione a cinque anni**, così come previsto per i fabbricati abitativi, **dell'arco temporale**

entro il quale le compravendite di fabbricati strumentali effettuati dalle stesse imprese che li hanno costruiti o recuperati sono **obbligatoriamente imponibili**;

→ **l'eliminazione delle ipotesi di assoggettamento a Iva** in modo perentorio delle **cessioni di fabbricati strumentali in base alla qualifica del cessionario**.

Ultima novità introdotta dal DI 83/2012, riguarda **l'obbligatorietà del meccanismo del reverse charge per le cessioni, sia di fabbricati abitativi sia strumentali**, nell'ambito delle quali **il cedente abbia manifestato l'opzione e il cessionario sia naturalmente un soggetto passivo Iva**

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

DOTTORESSA ANNA FAVERO