

# L'Iva nelle operazioni di cessione e locazione immobiliare



COLLEGIO dei  
COSTRUTTORI EDILI  
di Brescia e provincia

*Servizio Tributario  
rag. Enrico Massardi*

**ANCE** BRESCIA

**ProBrixia – Borsa Immobiliare**  
**Camera di Commercio di Brescia**  
**8 aprile 2014**

# Disciplina IVA delle cessioni e delle locazioni immobiliari

- ▶ La disciplina del regime IVA applicabile alle cessioni e locazioni di immobili è dettato dall'art.10, comma 1, nn.8, 8-bis ed 8-ter, del D.P.R. 633/1972.
- ▶ La norma in esame ha subito rilevanti modifiche, da ultimo, dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, convertito, con modificazioni, nella Legge 7 agosto 2012, n. 134 (c.d. "**decreto sviluppo**").

- 
- 
- ▶ L'agenzia delle entrate, con la **Circolare n.22/E del 28 giugno 2013**, ha affrontato le novità in materia di IVA, introdotte dal “decreto sviluppo” chiarendo i regimi fiscali applicabili alle cessioni e locazioni di fabbricati.
  
  - ▶ Sia per le cessioni che per le locazioni, il **regime** fiscale **è differenziato a seconda della tipologia di immobile** oggetto delle stesse, ossia se si tratta di **abitazioni** ovvero di **fabbricati strumentali**.

# Regimi differenziati a seconda della tipologia di immobile

- La distinzione tra le due differenti categorie di immobili deve seguire il **criterio oggettivo** legato alla **classificazione catastale** dell'unità immobiliare (cfr. le C.M. n.22/E del 28 giugno 2013, n.18/E del 29 maggio 2013 e n.27/E del 4 agosto 2006), **a prescindere dall'effettivo utilizzo** della stessa, per cui:
  - ■ per “**abitazioni**” devono intendersi gli immobili classificati nel **Gruppo A**, ad eccezione della categoria A/10
  - ■ per “**fabbricati strumentali**” quelli censiti nella categoria A/10 e nei Gruppi B, C, D ed E.

# Abitazioni

Ai fini della disciplina IVA, per fabbricati abitativi si intendono i fabbricati, o le unità immobiliari censite nelle seguenti categorie catastali:

- A/1 Abitazioni di tipo signorile
- A/2 Abitazioni di tipo civile
- A/3 Abitazioni di tipo economico
- A/4 Abitazioni di tipo popolare
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare
- A/6 Abitazioni di tipo rurale
- A/7 Abitazioni in villini
- A/8 Abitazioni in ville
- A/9 Castelli, palazzi di pregio artistico e storico
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

# IVA - cessione di abitazioni

- ▶ L'attuale formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/19722 (in vigore dal 26 giugno 20123) prevede un **generale regime di esenzione da IVA**, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad **eccezione di specifiche ipotesi**, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata:
  - ad **IVA** in via **obbligatoria**, oppure
  - su specifica **opzione** del cedente, da manifestare nell'atto di vendita.

# Regime IVA obbligatorio

- Il regime IVA è obbligatorio nel caso di:
  - cessioni effettuate da imprese costruttrici;
  - cessioni effettuate da imprese che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica).

entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori

# Regime IVA obbligatorio

## ➤ IMPRESSE COSTRUTTRICI

La nozione di “impresa costruttrice” è stata ribadita, da ultimo, dalla Circolare dell’Agenzia delle Entrate n.22/E del 28 giugno 2013 (cfr. anche le C.M. n.18/E del 29 maggio 2013 e n.27/E del 4 agosto 2006).

In particolare, **sono considerate “impresse costruttrici”**:

- le imprese che **realizzano direttamente** i fabbricati con organizzazione e mezzi propri;
- le imprese che si **avvalgono di imprese terze** per l’esecuzione dei lavori (anche di recupero C.M. n.22/E del 28 giugno 2013).

# Regime IVA su opzione

Il regime IVA su opzione (da manifestare direttamente nel rogito) si applica:

- ▶ alle cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione;
- ▶ alle cessioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 20087, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice o ristrutturatrice).

# Aliquote IVA

- **Sia in caso di applicazione ad IVA in via obbligatoria, sia nell'ipotesi di esercizio dell'opzione** da parte del cedente, le cessioni sono assoggettate ad IVA ad **aliquote differenziate**:
- **4%** nel caso di abitazioni non di lusso cedute ad acquirenti con i requisiti «prima casa»
- **10%** nel caso di abitazioni non di lusso diverse dalla «prima casa»
- **22%** nel caso di “abitazioni di lusso”

Nelle ipotesi di imponibilità ad IVA, inoltre, le **imposte di Registro, Ipotecarie e Catastali** si applicano in **misura fissa** pari a 200 euro ciascuna (per un totale di 600 euro)

# Regime esenzione IVA

Il regime di esenzione IVA si applica al di fuori del casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione ed in particolare:

- ▶ alle cessioni effettuate da **impresa costruttrice** o ristrutturatrice **dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori**, nel caso di **mancato esercizio dell'opzione** per l'imponibilità;
- ▶ cessioni effettuate da **qualsiasi impresa** (diversa da quella costruttrice/ristrutturatrice);
- ▶ cessioni aventi ad oggetto **alloggi sociali**, nel caso in cui non sia stato esercitato il diritto di opzione al momento della cessione.

# Regime esenzione IVA

Come chiarito dall' Agenzia delle Entrate, nella C.M. 2/E del 21 febbraio 2014, nelle ipotesi di **cessioni di abitazioni effettuate in esenzione da IVA**, trovano applicazione le nuove aliquote dell' **imposta di Registro** e i nuovi importi fissi delle imposte Ipotecaria e Catastale, in vigore dal 1° gennaio 2014. In tali casi, quindi, il regime delle imposte d'atto è quello riportato di seguito:

- **cessione di abitazioni con i requisiti «prima casa»**
- imposta di Registro: 2%, con importo minimo non inferiore a 1.000 euro;
- imposta Ipotecaria: 50 euro;
- imposta Catastale: 50 euro.

# Regime esenzione IVA

➤ cessione di abitazioni senza i requisiti «prima casa»:

- imposta di Registro: 9%, con importo minimo non inferiore a 1.000 euro;
- imposta Ipotecaria: 50 euro;
- imposta Catastale: 50 euro.

**Nota:** l'applicazione dell'imposta di Registro in misura proporzionale (2% o 9%, a seconda se ricorrano, o meno, i requisiti "prima casa") comporta, per il medesimo atto di compravendita, l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie

# Esercizio dell'opzione IVA nel contratto preliminare

- ▶ per le cessioni di abitazioni, effettuate dopo il 26 giugno 2012, l'esercizio dell'**opzione per l'imponibilità ad IVA** deve essere contenuta nel relativo atto di compravendita.
- ▶ nell'ipotesi in cui la compravendita sia preceduta da un contratto preliminare, l'opzione per l'applicazione dell'IVA può essere espressa anche in quest'ultimo atto (C.M. 22/E/2013).

# Esercizio dell'opzione IVA nel contratto preliminare

- In tale ipotesi, gli eventuali **acconti** sul prezzo, pagati in forza del citato preliminare, **sono assoggettati ad IVA.**
- L'Agenzia delle Entrate ha precisato che l'**eventuale scelta** per l'imponibilità ad IVA, contenuta nel preliminare, **è vincolante** anche in relazione al saldo dovuto alla stipula del definitivo.

# Esercizio dell'opzione IVA nel contratto preliminare

- In mancaza di un contratto preliminare (?),
- qualora siano stati corrisposti acconti sul corrispettivo pattuito in regime di esenzione da IVA,
- mentre in sede di stipula del contratto definitivo di cessione è esercitata l'opzione per l'imponibilità ad IVA,
- la base imponibile da assoggettare ad IVA è costituita solo dall'importo dovuto a saldo.

# Opzione IVA ed applicazione dell'inversione contabile

- In caso di esercizio dell'opzione per l'imponibilità, se acquirente è un soggetto IVA, si applica il meccanismo dell'inversione contabile (*reverse charge*), in base al quale:
  - il cedente fattura all'acquirente il corrispettivo di vendita dell'immobile senza addebito dell'IVA e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'applicazione dell'imposta (art.17, comma 6, lett. a-bis, del D.P.R. 633/1972);

# Opzione IVA ed applicazione dell'inversione contabile

- l'acquirente integra la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota (10% o 22%, a seconda che si tratti, o meno, di “abitazioni non di lusso”) e della relativa imposta dovuta, con i connessi obblighi formali di registrazione della stessa, da effettuare sia nel registro dei corrispettivi.

# Opzione IVA ed applicazione dell'inversione contabile

Nel caso in cui vengano pagati degli **acconti** sul prezzo, se ricorrono i presupposti

- cessione soggetta ad imponibilità ad “IVA su opzione” e
- acquirente soggetto passivo d'imposta),

l'IVA relativa ai medesimi acconti deve essere assolta con il meccanismo dell'**inversione contabile**.

# Opzione IVA ed applicazione dell'inversione contabile

- Il meccanismo dell'inversione contabile **non opera mai**:
  - quando **acquirente è un privato** persona fisica;
  - quando l'**immobile** viene **ceduto prima della sua ultimazione** (ossia ancora in corso di costruzione o di ristrutturazione - C.M. 22/E/2013)21.  
In tale ipotesi, infatti l'operazione è soggetta ad "IVA obbligatoria" e deve essere fatturata con le modalità ordinarie.

## RIEPILOGANDO:

CEDENTE	REGIME IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE		
Impresa costruttrice/ristrutturatrice dell'abitazione	abitazione non di lusso, o alloggio sociale, "prima casa"	IVA obbligatoria 4%				
	cessione entro 5 anni	abitazione non di lusso, o alloggio sociale, non "prima casa"	IVA obbligatoria 10%	€ 200	€ 200	€ 200
		abitazione di lusso	IVA obbligatoria 22%			
		abitazione non di lusso, o alloggio sociale, "prima casa"	IVA su opzione** 4%			
	cessione oltre 5 anni	abitazione non di lusso, o alloggio sociale, non "prima casa"	IVA su opzione** (con "reverse charge")*** 10%	€ 200	€ 200	€ 200
		abitazione di lusso	IVA su opzione** (con "reverse charge")*** 22%			

\* Per tali ipotesi, tenuto conto che generalmente gli "alloggi sociali" costituiscono per l'acquirente "prima casa" (non di lusso), l'aliquota IVA applicabile è pari al 4%. Resta fermo che, qualora tali unità residenziali non costituiscano "prima casa", l'aliquota IVA applicabile è pari al 10%.

\*\* In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro proporzionale (aliquote del 2% o del 9%, a seconda se ricorrano, o meno, i requisiti "prima casa") ed alle imposte Ipotecaria e Catastale in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna.

\*\*\* Solo se acquirente è un soggetto IVA (esercitante attività d'impresa, arti o professioni).

## RIEPILOGANDO:

CEDENTE	REGIME IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE	
Altre imprese non costruttrici/ristrutturatrici	abitazione non di lusso "prima casa"	esente	2% <sup>***</sup>	€ 50	€ 50
	abitazione non di lusso non "prima casa"	esente	9% <sup>***</sup>	€ 50	€ 50
	abitazione di lusso	esente			
	alloggio sociale*	IVA su opzione** 4% o 10%	€ 200	€ 200	€ 200

\* Per tali ipotesi, tenuto conto che generalmente gli "alloggi sociali" costituiscono per l'acquirente "prima casa" (non di lusso), l'aliquota IVA applicabile è pari al 4%. Resta fermo che, qualora tali unità residenziali non costituiscano "prima casa", l'aliquota IVA applicabile è pari al 10%.

\*\* In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro proporzionale (aliquote del 2% o del 9%, a seconda se ricorrano, o meno, i requisiti "prima casa") ed alle imposte Ipotecaria e Catastale in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna.

\*\*\* Solo se acquirente è un soggetto IVA (esercitante attività d'impresa, arti o professioni).

\*\*\*\* L'imposta di Registro minima è pari a 1.000 euro. L'applicazione dell'imposta di Registro in misura proporzionale, comporta, per il medesimo trasferimento, l'esenzione da imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

# IVA – locazione di abitazioni

- La disciplina IVA delle locazioni di abitazioni è contenuta nell'art.10, comma 1, n.8, del D.P.R. 633/197222, che prevede:
  - un generale regime di esenzione
  - la possibilità di optare per l'imponibilità ad IVA per le sole locazioni:
    - A. poste in essere dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici delle abitazioni
    - B. per le operazioni eseguite nell'ambito del cd. "housing sociale"

- ▶ Come confermato dalla C.M. 22/E/2013, a decorrere dal 26 giugno 2012, **sono imponibili ad IVA, mediante opzione del locatore da manifestare nel contratto di affitto**, le locazioni di:
  - A. abitazioni**, effettuate dalle imprese costruttrici o che vi abbiano eseguito lavori di recupero incisivo (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica);
  - B. alloggi sociali**, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice).

L' Agenzia delle Entrate ha precisato che:

- ▶ **l'opzione** per l'imponibilità all'IVA, manifestata nel contratto d'affitto, è **vincolante** per tutta la durata del medesimo;
- ▶ **in assenza di opzione, il regime generale di esenzione** è vincolante per tutta la durata del contratto;
- ▶ nel caso in cui un terzo **subentri** nel contratto in qualità di locatore, quest'ultimo può modificare il regime IVA dei canoni residui, previa comunicazione, in modalità telematica, all' Agenzia delle Entrate.

- Nei casi di imponibilità “*su opzione*”, **l'IVA si applica con l'aliquota del 10%** (n. 127- *duodevicies*, Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/197225).
- L'operazione è soggetta all'applicazione dell'**imposta di Registro nella misura fissa di 67 euro**, (art.5 della Tariffa, Parte I, annessa al D.P.R. 131/1986).
- Le **locazioni di abitazioni diverse** da quelle esaminate in precedenza (poste in essere da soggetti diversi dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici o aventi ad oggetto abitazioni diverse dagli alloggi sociali), sono operazioni esenti da IVA e **sono soggette all'imposta proporzionale di Registro con aliquota del 2%** (art.5 della Tariffa, Parte I, annessa al D.P.R. 131/1986).

## RIEPILOGANDO:

LOCATORE		REGIME IVA	REGISTRO
Impresa costruttrice/ristrutturatrice dell'abitazione	abitazione	IVA su opzione* 10%	€ 67
	alloggio sociale		
Altre imprese non costruttrici/ristrutturatrici	abitazione	esente	2%
	alloggio sociale	IVA su opzione* 10%	€ 67

\* In caso di mancato esercizio dell'opzione, la locazione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro proporzionale con aliquota del 2%

# Immobili strumentali

- Ai fini della disciplina IVA, per “**fabbricati strumentali per natura**” si intendono quelli che, «per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni», **individuati catastalmente** nelle Categorie/Gruppi di seguito riportati:
- **A/10** - Uffici e studi privati
- **Gruppo B** - Unità immobiliari per uso di alloggio collettivo

- **Gruppo C** - Unità immobiliari a destinazione ordinaria, commerciale e varie
- **Gruppo D** - Opifici ed in genere fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni
- **Gruppo E** - Altre unità immobiliari che, per le singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi

# IVA – cessioni di immobili strumentali

- L'art.10 comma 1, n.8-ter, del D.P.R. 633/1972 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA,
- salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria
- e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

► **IVA OBBLIGATORIA**

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

► **IVA SU OPZIONE** (da manifestare nel rogito)

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) **oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori,**
- **cessioni effettuate da qualsiasi impresa** (anche non costruttrice o ristrutturatrice).

# Regime IVA obbligatorio e aliquote

In tutti i casi di imponibilità ad IVA, in via obbligatoria o su opzione, si applica, in via generale, l'aliquota ordinaria del 22%.

Diversamente, l'IVA è applicabile con l'aliquota ridotta del 10% solo per:

- cessioni di porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa (es. uffici e negozi) effettuate dall'impresa costruttrice;
- cessioni di fabbricati, o loro porzioni, effettuate dalle imprese che hanno eseguito sugli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia o urbanistica.

- Per tali cessioni si applicano, **oltre all'IVA** (al 22% o al 10%) anche:
  - A. l'**imposta di Registro** in misura fissa pari a 200 euro
  - B. l'imposta **Ipotecaria** pari al 3%
  - C. l'imposta **Catastale** pari all' 1%

# Regime di esenzione IVA

(al di fuori del casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione)

Il regime di esenzione da IVA si applica:

- ▶ alle cessioni effettuate da **imprese costruttrici** o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) **oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori**, per le quali **non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità**;
- ▶ alle cessioni effettuate da **qualsiasi impresa** (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali **non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità**.

In tali fattispecie, il trasferimento dell'immobile strumentale è esente da IVA e soggetto all'imposta di:

- Registro in misura fissa di 200 euro
- imposta Ipotecaria del 3%
- imposta Catastale dell'1%.

**Nota:** Nella citata C.M. 2/E/2014, l'Agenzia delle Entrate ribadisce che tale regime resta confermato anche alla luce della riforma dell'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, tenuto conto che l'imposizione in misura fissa deriva dall'art. 40, co.1 del medesimo Decreto, che è rimasto invariato. Conseguentemente, anche le imposte Ipotecaria e Catastale continuano ad essere applicate in misura proporzionale.

# Esercizio dell'opzione nel contratto preliminare

- Nell'ipotesi in cui la compravendita sia preceduta da un contratto preliminare, la C.M. 22/E/2013 ha chiarito che l'opzione per l'applicazione dell'IVA può essere espressa anche in quest'ultimo atto.
- Gli eventuali acconti sul prezzo, pagati in forza del citato preliminare, sono assoggettati ad IVA.

- A tal riguardo, l' Agenzia delle Entrate ha precisato che l' eventuale **scelta per l'imponibilità ad IVA**, contenuta nel preliminare, **è vincolante anche in relazione al saldo** dovuto alla stipula del definitivo.
- Tuttavia, in **manca di un contratto preliminare**, qualora siano stati corrisposti acconti sul corrispettivo pattuito in regime di esenzione da IVA, mentre in sede di stipula del contratto definitivo di cessione è esercitata l' opzione per l' imponibilità ad IVA, la base imponibile da assoggettare ad IVA è costituita solo dall' importo dovuto a saldo.

# Opzione per l'imponibilità ad IVA ed applicazione dell'inversione contabile

Se acquirente è un soggetto IVA, l'opzione per l'imponibilità comporta l'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile (reverse charge), in base al quale:

- il cedente fattura all'acquirente il corrispettivo di vendita dell'immobile senza addebito dell'IVA e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'applicazione dell'imposta;
- l'acquirente integra la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota (10% o 22%) e della relativa imposta dovuta, con i connessi obblighi formali di registrazione della stessa.

- ▶ Nel caso in cui vengano pagati degli **acconti** sul prezzo, se ricorrono i presupposti (cessione soggetta ad imponibilità “su opzione” e acquirente soggetto passivo d'imposta), l'IVA relativa agli acconti deve essere assolta con il meccanismo dell'inversione contabile (C.M. 22/E/2013).

Il meccanismo dell'inversione contabile (reverse charge) non si applica mai:

- ▶ quando acquirente è un privato persona fisica;
- ▶ in caso di cessione dell'immobile prima della sua ultimazione (ossia ancora in corso di costruzione o di ristrutturazione - C.M. 22/E/2013).  
In tale ipotesi, infatti l'operazione è soggetta ad "IVA obbligatoria" e deve essere fatturata con le modalità ordinarie.

## RIEPILOGANDO:

CEDENTE	REGIME	IVA		REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
		REGIME	ALIQUOTA			
Impresa costruttrice/ristrutturatrice	cessione entro 5 anni	IVA obbligatoria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 22%</li> <li>• 10% se:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa, effettuate dall'impresa costruttrice</li> <li>- fabbricati, o porzioni, effettuate dalle imprese che hanno eseguito sugli stessi interventi incisivi di recupero</li> </ul> </li> </ul>	€ 200	3%	1%
	cessione oltre 5 anni	IVA su opzione* (con "reverse charge")**				
Altre imprese non costruttrici/ristrutturatrici	-	IVA su opzione* (con "reverse charge")**	22%	€ 200	3%	1%

\* In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro in misura fissa pari a 200 euro, all'imposta Ipotecaria del 3% e a quella Catastale dell'1%.

\*\* Solo se acquirente è un soggetto IVA (esercitante attività d'impresa, arti o professioni).

# IVA - locazione di immobili strumentali

- L'art. 10, comma 1, n.8, del D.P.R. 633/1972 che disciplina il regime IVA applicabile alle locazioni di immobili strumentali prevede, come regime generale, l'esenzione,
- fatta salva la possibilità per il locatore di poter esercitare il diritto di opzione direttamente nel contratto di affitto.

In particolare, come chiarito dalla C.M. 22/E/2013, per le locazioni di beni immobili strumentali i cui **contratti sono stati conclusi dal 26 giugno 2012**, il regime risulta il seguente:

- **imponibilità ad IVA** “su opzione”, per tutte le imprese locatrici;
- **esenzione da IVA** in tutti i casi in cui non venga esercitata l’opzione per l’imponibilità.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha precisato ulteriormente che:

- ▶ **l'opzione** manifestata nel contratto d'affitto **è vincolante per tutta la durata del medesimo;**
- ▶ in **assenza di opzione**, il regime generale di **esenzione è vincolante per tutta la durata del contratto;**
- ▶ Nel caso in cui un terzo **subentri** nel contratto in qualità di locatore, quest'ultimo può modificare il regime IVA dei canoni residui, previa comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

Le operazioni imponibili “su opzione” sono **assoggettate ad IVA con aliquota pari al 22%**, e con applicazione, in sede di registrazione, dell'imposta proporzionale di **Registro pari all'1%**.

- In caso di mancato esercizio dell'opzione, la locazione dei beni strumentali è esente da IVA e soggetta all'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro pari all'1%.

**Nota:** la C.M. 22/E/2013 ha confermato che le locazioni di immobili strumentali sono assoggettate ad imposta di Registro in misura proporzionale, pari all' 1%, indipendentemente dal regime IVA di imponibilità o di esenzione al quale la locazione è soggetta.

**RIEPILOGANDO:**

Strumentali

## Locazione di immobili strumentali

LOCATORE	OPZIONE	REGIME IVA	REGISTRO
Qualsiasi impresa	si	IVA 22%	1%
	no	esente	1%

# Le pertinenze

- ▶ La disciplina IVA della cessione dei fabbricati **non contiene indicazioni circa il regime applicabile alla cessione di immobili strumentali** dotati di vincolo di pertinenzialità con le abitazioni (ad es. cantine – categoria catastale C2, box - categoria catastale C6, soffitte – categoria catastale C7) .
- ▶ Sotto il profilo civilistico, vengono **definite “pertinenze”** gli immobili destinati in modo durevole a servizio di un bene principale (ad esempio, l'abitazione), con la conseguenza che i rapporti giuridici che hanno ad oggetto quest'ultimo comprendono anche le pertinenze (cfr. art.817 e seguenti del cc).

- Il trattamento fiscale da riservare alle cessioni delle pertinenze è stato oggetto di esame da parte dell' Agenzia delle Entrate, la quale, con la C.M. n.12/E/2007, ha chiarito che
- **la cessione delle pertinenze segue lo stesso regime fiscale applicabile, in generale, alla vendita del bene principale,**
- sia se il trasferimento avvenga con unico atto, riguardante contemporaneamente il fabbricato principale e l'unità pertinenziale,
- sia in presenza di un atto separato, avente ad oggetto la cessione della sola pertinenza, purché il vincolo pertinenziale venga comunque evidenziato nell'atto di vendita

- Ciò significa che la cessione riguardante, ad esempio, una pertinenza (box o cantina) ad abitazione deve essere assoggettata allo stesso regime fiscale applicabile, in generale, al trasferimento dei fabbricati residenziali.
  - Tale **disciplina è valida a prescindere dal regime fiscale applicato in concreto al trasferimento del bene principale**
- può accadere, ad esempio, che la cessione dell'**abitazione sia stata assoggettata ad IVA obbligatoria**, in quanto posta in essere dall'impresa costruttrice entro i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, mentre il trasferimento della **pertinenza risulti esente da IVA**, e soggetto ad imposta proporzionale di Registro, in quanto, per questa, il soggetto cedente sia diverso da impresa costruttrice/ristrutturatrice.

- Lo stesso principio vale nell'ipotesi in cui si sia in presenza di un'abitazione (es. alloggio del custode) pertinenziale ad un fabbricato strumentale (ad es. capannone industriale).
- In tal caso, il trattamento fiscale da riservare alla cessione dell'abitazione è quello proprio del trasferimento di un fabbricato strumentale.

Ciò premesso, **la cessione di pertinenze ad abitazioni** risulterà imponibile ad IVA:

➤ **IN VIA OBBLIGATORIA**

- se effettuata dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice entro i 5 anni successivi all'ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero.

➤ **“SU OPZIONE”**

- se effettuata dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice dopo i 5 anni successivi all'ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero;
- se ha per oggetto pertinenze di abitazioni destinate ad alloggi sociali.

# Aliquote IVA

In ordine all' aliquota applicabile alla **cessione di pertinenze ad abitazioni**, si ricorda che l' operazione sconta il:

- 4%, nell' ipotesi di immobile pertinenziale ad abitazione non di lusso acquistata con i benefici «prima casa»;
- 10%, nell' ipotesi di immobile pertinenziale ad abitazione non di lusso acquistata senza i benefici «prima casa»;
- 22%, nell' ipotesi di immobile pertinenziale ad abitazione di lusso.

Inoltre, le imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale si applicano in misura fissa (200 euro ciascuna).

# Regime esenzione IVA

Diversamente, la cessione di pertinenze ad abitazioni risulta esente da IVA se:

- ▶ effettuata da impresa costruttrice o ristrutturatrice dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori, nel caso di mancato esercizio dell'opzione;
- ▶ effettuata da qualsiasi impresa (diversa da quella costruttrice/ristrutturatrice);
- ▶ avente ad oggetto pertinenze di abitazioni destinate ad alloggi sociali, nel caso in cui non sia stato esercitato il diritto di opzione al momento della cessione.

In tali ipotesi, si applicano, in misura proporzionale, l'imposta di Registro (pari al 9%, o 2% in caso di pertinenza ad una abitazione acquistata con le agevolazioni «prima casa»), l'imposta Ipotecaria e l'imposta Catastale in misura pari a 50 euro ciascuna.

## RIEPILOGANDO:

CEDENTE			REGIME IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Impresa costruttrice/ristrutturatrice della pertinenza	cessione entro 5 anni	pertinenza ad abitazione non di lusso, o alloggio sociale, "prima casa"	IVA obbligatoria 4%			
		pertinenza ad abitazione non di lusso, o alloggio sociale, non "prima casa"	IVA obbligatoria 10%	€ 200	€ 200	€ 200
		pertinenza ad abitazione di lusso	IVA obbligatoria 22%			
	cessione oltre 5 anni	pertinenza ad abitazione non di lusso, o alloggio sociale, "prima casa"	IVA su opzione** 4%			
		pertinenza ad abitazione non di lusso, o alloggio sociale, non "prima casa"	IVA su opzione** (con "reverse charge"***) 10%	€ 200	€ 200	€ 200
		pertinenza ad abitazione di lusso	IVA su opzione** (con "reverse charge"***) 22%			

\* Per tali ipotesi, tenuto conto che generalmente gli "alloggi sociali" costituiscono per l'acquirente "prima casa" (non di lusso), l'aliquota IVA applicabile è pari al 4%. Resta fermo che, qualora tali unità non costituiscano "prima casa", l'aliquota IVA applicabile è pari al 10%.

\*\* In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro proporzionale (aliquote del 2% o del 9%, a seconda se ricorrano, o meno, i requisiti "prima casa") ed alle imposte Ipotecaria e Catastale in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna.

\*\*\* Solo se acquirente è un soggetto IVA (esercente attività d'impresa, arti o professioni).

## RIEPILOGANDO:

Altre imprese non costruttrici/ristrutturatrici

pertinenza ad abitazione non di lusso "prima casa"	esente	2%****	€ 50	€ 50
pertinenza ad abitazione non di lusso non "prima casa"	esente	9%****	€ 50	€ 50
pertinenza ad abitazione di lusso	esente			
pertinenza ad alloggio sociale	IVA su opzione** 4% o 10%	€ 200	€ 200	€ 200

\* Per tali ipotesi, tenuto conto che generalmente gli "alloggi sociali" costituiscono per l'acquirente "prima casa" (non di lusso), l'aliquota IVA applicabile è pari al 4%. Resta fermo che, qualora tali unità non costituiscano "prima casa", l'aliquota IVA applicabile è pari al 10%.

\*\* In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro proporzionale (aliquote del 2% o del 9%, a seconda se ricorrano, o meno, i requisiti "prima casa") ed alle imposte Ipotecaria e Catastale in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna.

\*\*\* Solo se acquirente è un soggetto IVA (esercitante attività d'impresa, arti o professioni).

\*\*\*\* L'imposta di Registro minima è pari a 1.000 euro. L'applicazione dell'imposta di Registro in misura proporzionale, comporta, per il medesimo trasferimento, l'esenzione da imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

# Leasing immobiliare: cenni alla nuova disciplina

- ▶ La c.d. Legge di Stabilità 2014 ha introdotto importanti modifiche alla disciplina della deduzione dei canoni di leasing dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo, con **decorrenza dai contratti sottoscritti a partire dal 1° gennaio 2014.**
- ▶ In particolare, per le imprese (che non adottano i principi contabili internazionali IAS IFRS) e per i lavoratori autonomi **si fissa la durata fiscale del leasing immobiliare in 12 anni.**

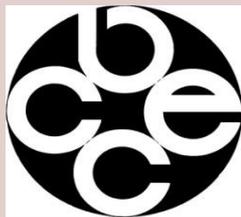
- Interessanti novità sono previste per i **lavoratori autonomi**, per i quali è stata ripristinata la **deducibilità dei canoni di leasing relativi a immobili utilizzati per lo svolgimento dell'attività professionale**, preclusa invece nel caso di acquisto diretto.
- La Legge di Stabilità 2014 interviene a disciplinare il **subentro del locatario nel contratto di leasing su immobile** (anche da costruire) **strumentale** ai fini delle imposte d'atto:
- Per ragioni antielusive, **dal 1° gennaio 2014** si sconta l'**imposta di registro del 4% calcolata sul corrispettivo pattuito** (tra nuovo e precedente utilizzatore) per il subentro nel contratto immobiliare aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto.

- Con l'inserimento del nuovo art. 8-bis della tariffa e intervenendo sull'art.40 comma 1 bis del Testo Unico del Registro, **in deroga al principio di alternatività IVA-registro**, il legislatore ha previsto l'applicazione dell'imposta di registro proporzionale (4%) alle suindicate cessioni di contratto che, ai fini IVA, sono ricondotte alla disposizione recata dall'articolo 3, comma 2, numero 5, D.P.R. n. 633 del 1972.
- L'introduzione dell'**obbligo di registrazione dell'atto di cessione avrebbe anche il vantaggio di far emergere il maggior reddito imponibile in capo al cedente** (utilizzatore originario) a fronte del subentro nel contratto da parte del nuovo utilizzatore (cessionario).

**Grazie per l'attenzione**

**Enrico Massardi**

**Tel. 030 399133 mail - [info@ancebrescia.it](mailto:info@ancebrescia.it) – [www.ancebrescia.it](http://www.ancebrescia.it)**



**COLLEGIO dei COSTRUTTORI EDILI  
di Brescia e provincia**

**ANCE** BRESCIA

**ANCE** BRESCIA