

Informativa per la clientela di studio

N. 117 del 18.07.2012

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Decreto Crescita - le modifiche al regime Iva delle locazioni e cessioni di immobili

Il Governo ha pubblicato il Decreto Crescita n.83/2012 con il quale, tra le diverse novità, ha apportato modifiche al regime Iva applicabile alle locazioni e cessioni di immobili.
Riportiamo le novità principali, restando a disposizione per ogni evenienza.

Regime Iva delle cessioni e locazioni di fabbricati

Il D.L. 83/2012 ha modificato, con effetto dal **26.06.2012**, l'art. 10, comma 1, numeri 8, 8-bis) e 8-ter), e l'art. 17 del decreto IVA (DPR 633/1972), nonché il n. 127-duodevicies) della Tabelle A, Parte III, allegata al decreto IVA.

Si illustrano i principali effetti conseguenti alle modifiche, evidenziando che, benché già in vigore, tutte le norme sono soggette a possibili variazioni in sede di conversione in legge del decreto (da effettuarsi **entro il 25 agosto 2012**).

Cessioni di fabbricati abitativi

Il novellato n. 8-bis) dell'art. 10 consente ora alle imprese costruttrici di optare per l'applicazione dell'IVA per le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dopo 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero edilizio.

In precedenza tali cessioni erano sempre esenti IVA, il che poteva avere delle gravose conseguenze in termini di indetraibilità (o rettifica) dell'IVA assolta sugli acquisti.

A seguito delle modifiche la situazione è la seguente:

- le **cessioni di fabbricati abitativi** effettuate da soggetti diversi dalle imprese costruttrici o che vi hanno eseguito interventi di recupero rimangono esenti da IVA, senza alcuna possibilità di optare per l'applicazione dell'IVA (come in precedenza);
- le **cessioni di fabbricati abitativi** effettuate entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero edilizio dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito l'intervento sono sempre imponibili IVA (come in precedenza);
- le **cessioni di fabbricati abitativi** effettuate dopo 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero edilizio dalle imprese costruttrici o che hanno eseguito l'intervento sono esenti da IVA (come in precedenza), fatta salva la possibilità per il cedente (di nuova introduzione) di optare per l'applicazione dell'IVA nel relativo atto.

Cessioni di fabbricati strumentali

Il novellato n. 8-ter) dell'art. 10 prevede l'esenzione da IVA anche per le cessioni di fabbricati strumentali:

- effettuate nei confronti di **acquirenti con pro-rata di detraibilità pari o inferiore al 25%** (medici, assicurazioni, banche, ...);
- effettuate nei confronti di **privati**.

In precedenza tutte le sopraelencate cessioni erano sempre imponibili IVA.

Per tutte le cessioni il cedente ha però la possibilità di optare per l'applicazione dell'IVA, evitando così eventuali ipotesi di indetraibilità (o rettifica) dell'IVA assolta sugli acquisti.

Locazioni di fabbricati abitativi

Il novellato n. 8) dell'art. 10 consente ora alle imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero edilizio di optare per l'applicazione dell'IVA per le locazioni dei fabbricati abitativi che hanno costruito o sui quali hanno eseguito gli interventi.

Ciò consente di evitare l'eventuale indetraibilità (o rettifica) dell'IVA assolta sugli acquisti.

A seguito delle modifiche la situazione è la seguente:

- le **locazioni di fabbricati abitativi** (diversi da quelli destinati ad alloggi sociali di cui al D.M. 22.04.2008) effettuate da soggetti diversi dalle imprese costruttrici o che vi hanno eseguito interventi di recupero rimangono esenti da IVA, senza alcuna possibilità di optare per l'applicazione dell'IVA (come in precedenza);
- le **locazioni di fabbricati abitativi** effettuate dalle imprese costruttrici o che vi hanno eseguito interventi di recupero edilizio sono esenti da IVA, fatta salva la possibilità per il locatore di optare per l'applicazione dell'IVA nel relativo atto;

- le **locazioni di fabbricati abitativi** destinati ad alloggi sociali di cui al D.M. 22.04.2008, indipendentemente da chi effettuate, sono esenti da IVA, fatta salva la possibilità per il locatore di optare per l'applicazione dell'IVA nel relativo atto.

I contratti di locazione **in essere** al 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore delle nuove disposizioni) fanno nascere qualche problema, ancora irrisolto.

Il problema riguarda le locazioni per le quali è ora possibile optare per l'applicazione dell'IVA (in luogo dell'esenzione) con i conseguenti benefici sulla detraibilità dell'IVA assolta sugli acquisti. La norma statuisce che l'opzione va esercitata nel relativo atto e quindi vi è il dubbio se possa essere in qualche modo esercitata anche per gli atti stipulati antecedentemente al 26 giugno 2012, al fine di poter fatturare con IVA i canoni dei periodi successivi a detta data (con conseguente beneficio in termini di detraibilità sull'IVA assolta sugli acquisti).

Locazioni di fabbricati strumentali

Il novellato n. 8) dell'art. 10 prevede l'esenzione da IVA anche per le locazioni di fabbricati strumentali effettuate:

- nei confronti di **acquirenti con pro-rata di detraibilità pari o inferiore al 25%** (medici, assicurazioni, banche, ...);
- nei confronti di privati.

In precedenza tutte le sopraelencate locazioni erano sempre imponibili ad IVA.

Per tutte le locazioni il locatore ha però la possibilità di optare per l'applicazione dell'IVA, evitando così eventuali ipotesi di indetraibilità (o rettifica) dell'IVA assolta sugli acquisti.

Dunque, a seguito delle modifiche tutte le locazioni di fabbricati strumentali sono ora esenti da IVA (anche se effettuate nei confronti di pro-ratisti o privati), fatta salva la possibilità per il locatore di optare per l'applicazione dell'IVA nel relativo atto.

Inversione contabile per le cessioni di fabbricati

Il D.L. Sviluppo ha modificato anche l'art. 17 del D.P.R. 633/1972 per quanto concerne gli obblighi di fatturazione delle cessioni di fabbricati.

In forza della novellata lettera a-bis) del sesto comma dell'art. 17, **l'inversione contabile** (reverse charge) **opera ora per tutte le cessioni di fabbricati** (sia abitativi che strumentali) per le quali nel relativo atto il **cedente** (soggetto passivo d'imposta) **abbia optato per l'applicazione dell'IVA**.

In precedenza, l'inversione contabile operava invece unicamente per le cessioni di fabbricati strumentali (e non anche per le cessioni di fabbricati abitativi) quando effettuate nei confronti di soggetti con pro-rata di detraibilità pari o inferiore al 25% o per le quali il cedente avesse optato per l'applicazione dell'IVA.

Anche se la norma non lo prevede esplicitamente, l'inversione contabile non dovrebbe comunque operare per le cessioni di fabbricati (sia abitativi che strumentali) effettuate a favore di privati (non soggetti passivi d'imposta).

Si ricorda che l'inversione contabile comporta l'obbligo per il cedente di emettere la fattura per il solo imponibile (senza l'IVA) e per il cessionario di integrare la fattura ricevuta indicando l'aliquota IVA e la relativa imposta.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....