

Informativa per la clientela di studio

N. 98 del 17.07.2013

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Regime IVA per le locazioni - I chiarimenti dell'Agenzia

I **recenti chiarimenti** forniti dall'Amministrazione Finanziaria in tema di **regime Iva per le locazioni di immobili civili e strumentali**.

Con la recente **Circolare n.22/E del 28 giugno 2013**, infatti, l'Agenzia delle Entrate, a un anno di distanza dalle novità introdotte dal D.L. 83/2012, dà agli operatori gli strumenti necessari per la corretta gestione dei contratti di locazione.

□ Nel dare conto dei preziosi chiarimenti forniti, riepiloghiamo l'intera disciplina delle locazioni riguardanti fabbricati abitati e strumentali in vigore dal 26 giugno 2012.

La nuova disciplina IVA in vigore dal 26 giugno 2012

Le disposizioni recate dall'articolo 9 del D.L. 83/2012, entrate in vigore il 26 giugno 2012, hanno rimodulato "positivamente" per gli operatori del settore le disposizioni contenute nel D.P.R. n.633/72 in tema di fiscalità IVA immobiliare; in particolare, i:

- contratti di locazione aventi a oggetto **immobili di civile abitazione** dal quasi generalizzato regime di esenzione possono passare al regime di imponibilità Iva (si tratta, in pratica, degli immobili abitativi detenuti dai costruttori o da coloro che li hanno ristrutturati e che sono stati locati in attesa della vendita);
- contratti di locazione riguardanti **immobili strumentali**, da un regime di imponibilità Iva obbligatoria (si trattava dei fabbricati strumentali locati a soggetti quali le banche, le assicurazioni, gli enti non commerciali o, meno frequentemente, a persone fisiche private, cioè soggetti che non operano in regime d'impresa o che non esercitano arti o professioni) possono applicare il regime di esenzione oppure, in alternativa, confermare il regime di imponibilità Iva precedentemente applicato.

	Locatore	Conduttore o caratteristiche del fabbricato	Regime IVA fino al 25/06/2012	Regime IVA dal 26/06/2012
LOCAZIONE E LEASING DI FABBRICATI ABITATIVI (art. 10, punto 8 DPR 633/72)	Qualsiasi soggetto titolare di partita IVA	Indifferentemente Soggetto IVA o privato	Esenti	Esenti
	Impresa costruttrice o ristrutturatrice	Indifferentemente Soggetto IVA o privato	Esenti	Esenti salvo opzione per IVA (aliquota 10%)
	Imprese che hanno costruito il fabbricato o che hanno realizzato sullo stesso interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento	Locazioni di fabbricati abitativi effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata : • entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento; • a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a quattro anni.	IVA 10%	Esenti salvo opzione per IVA (aliquota 10%)
LOCAZIONE DI ALLOGGI SOCIALI	Qualsiasi soggetto titolare di partita IVA	Indifferente (ma l'alloggio deve avere natura abitativa)	Esenti salvo opzione per IVA (aliquota 10%)	Esenti salvo opzione per IVA (aliquota 10%)
LOCAZIONE E LEASING DI FABBRICATI STRUMENTALI (art. 10, punto 8 D.P.R. 633/72)	Qualsiasi soggetto titolare di partita IVA	IPOTESI OGGETTIVE • soggetti con detraibilità fino al 25% • operatori non soggetti passivi o privati	IVA 21%	Esenti salvo opzione per IVA (aliquota 21%)
		Altri soggetti, se il locatore ha manifestato l'opzione per l'imponibilità	IVA 21%	Esenti salvo opzione per IVA (aliquota 21%)
		Altri soggetti se il locatore NON ha manifestato l'opzione per l'imponibilità	Esenti	Esenti

I chiarimenti dell'Agenzia sulla nuova disciplina e contratti in corso

L'assenza di una disciplina transitoria prevista dal legislatore, ha fatto sì che le disposizioni recate dal D.L. n.83/12 non trovassero applicazione solo in relazione ai contratti stipulati a partire dal 26 giugno 2012, bensì anche in relazione ai **canoni pagati o fatturati a decorrere dal 26 giugno 2012 con riferimento ai contratti in corso a tale data.**

Tale situazione ha messo gli operatori di fronte ad alcune questioni operative che hanno da subito presentato delle criticità che di seguito si evidenziano:

- per i contratti di locazione riguardanti **immobili abitativi**, che il costruttore o il ristrutturatore hanno gestito in obbligatorio regime di esenzione (essendo questo l'unico regime applicabile a tali operazioni, tranne i casi delle locazioni convenzionate e le locazioni di alloggi sociali), come ha dovuto procedere il costruttore o il ristrutturatore che a partire dal 26/06/12 ha inteso fatturare con Iva i canoni di locazione precedentemente fatturati in esenzione?
- per le locazioni di **fabbricati strumentali** assoggettate ad Iva per obbligo di legge che in virtù delle modifiche introdotte sono passate ad un regime naturale di esenzione, quali azioni doveva compiere (se le doveva effettivamente compiere) il locatore? O, al contrario, come dovevano agire quanti hanno deciso di "mantenere" il precedente regime di imponibilità, consentito unicamente a seguito di esplicita opzione, che in questi casi avrebbe assunto la natura di opzione meramente "confermativa"?

L'opzione tramite raccomandata è valida fino al 27 giugno 2013

In tali situazioni, si pensava fosse possibile esercitare l'opzione per l'imponibilità attraverso l'invio di una **lettera raccomandata** (R.M. n.2/E/08). Tale modalità è stata disconosciuta per la disciplina futura dalle stesse Entrate con la recente C.M. n.22/E/13, ma viene tuttavia tollerata per il periodo di prima applicazione delle nuove disposizioni, sino all'emanazione dei chiarimenti contenuti nella circolare (**cioè per il periodo 26/06/12 – 27/06/13**).

I chiarimenti in tema di locazioni di immobili abitativi

Per quanto riguarda le modalità di esercizio dell'opzione per il regime di imponibilità ai fini Iva con riferimento alle locazioni (prima esenti), l'Agenzia delle Entrate ritiene che tale opzione, da ritenersi vincolante per tutta la durata residua del contratto, possa essere ora formalizzata mediante un **atto integrativo del contratto di locazione** che, se non redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, non deve essere obbligatoriamente portato a conoscenza dell'Amministrazione Finanziaria. Resta ferma, precisano le Entrate, la facoltà di procedere alla registrazione di tale atto integrativo, corrispondendo **l'imposta di registro in misura pari ad €67,00**.

La redazione dell'atto integrativo, nonché la relativa registrazione volontaria consente, seppur facoltativa, di dare certezza ai rapporti tra le parti contraenti e di rendere edotta l'Agenzia delle Entrate circa il nuovo trattamento fiscale applicato ai canoni di locazione.

Inoltre, l'Agenzia ritiene che l'opzione per il regime di imponibilità per i **contratti in corso alla data del 26 giugno 2012** possa essere esercitata senza limiti temporali, avendo tuttavia l'accortezza di assoggettare a Iva solo i canoni riscossi o fatturati a partire dal momento in cui il locatore ha manifestato l'opzione e fino alla scadenza del contratto.

Esempio

In relazione ad un contratto di locazione abitativa esente **in corso alla data del 26/6/12 e in scadenza alla data del 31/12/15**, quindi, per il quale il locatore ha continuato a fatturare in esenzione fino ad oggi, sarà possibile da qui al 31/12/15 optare per il regime di imponibilità Iva con le modalità sopra esposte, **potendo fatturare con Iva solo i canoni fatturati o riscossi successivamente alla data di efficacia dell'opzione**. È questa la ragione per cui si ritiene consigliabile sottoporre a registrazione l'atto integrativo contenente la relativa opzione.

I chiarimenti sopra descritti, pertanto, **negano ogni efficacia a qualsivoglia comportamento concludente assunto in passato dal locatore** che, non avendo ricevuto indicazioni su come optare per il regime di imponibilità Iva, ha comunque derogato al generale regime di esenzione fatturando i canoni con applicazione dell'Iva.

Al contrario, invece, se nella fase di prima applicazione della nuova disciplina, il locatore abbia assoggettato ad Iva i canoni di locazione percepiti successivamente all'entrata in vigore della norma in esame, **dandone comunicazione all'Agenzia delle Entrate sulla base dei chiarimenti forniti con la R.M. n.2/E/08**, viene ritenuta valida ed efficace l'opzione ferma restando la necessità di integrare il contratto entro la data di scadenza del contratto.

L'Agenzia chiarisce che in relazione ai contratti di locazione di fabbricati a destinazione abitativa in corso di esecuzione al 26 giugno 2012 (ovvero, nel caso di alloggi sociali, dal 24 gennaio 2012), per i quali il locatore abbia optato per l'applicazione del regime di imponibilità, **l'imposta di registro pagata** relativamente all'annualità in corso non può formare oggetto di rimborso. Al contrario, nei casi in cui l'imposta di registro relativa ai predetti contratti di locazione sia stata versata per l'intera durata del contratto, l'Agenzia ritiene invece possibile chiedere il rimborso dell'importo pagato per le annualità successive a quella in cui è esercitata l'opzione per l'applicazione dell'Iva.

I chiarimenti in tema di locazioni di immobili strumentali

In relazione ai contratti di locazione aventi ad oggetto fabbricati strumentali, in corso alla data del 26/06/12, l'Agenzia precisa che il locatore può **confermare il regime di imponibilità** continuando ad applicare l'Iva ai canoni di locazione percepiti successivamente alla predetta data. Dato che non muta il regime fiscale del contratto (si rimane in regime di imponibilità Iva) l'Agenzia delle Entrate ritiene che non sia necessario né integrare il contratto né effettuare alcuna comunicazione all'Agenzia stessa.

Il locatore che ha ignorato la modifica normativa che ha trasformato il regime di imponibilità obbligatoria in regime naturale di esenzione, e che ha continuato ad applicare il precedente regime

di imponibilità (in assenza della manifestazione di opzione, necessaria a partire dal 26/6/12) si trova ora riconosciuta la bontà del proprio comportamento.

Inoltre, se il locatore abbia continuato ad applicare l'Iva ai canoni percepiti dal 26 giugno 2012, pur non avendo un effettivo interesse all'applicazione dell'imposta, può ora assoggettare i canoni al regime naturale di esenzione, con efficacia vincolante per tutta la durata residua del contratto.

Non è necessario che formalizzi l'applicazione del regime di esenzione mediante un atto integrativo dell'originario contratto di locazione che le parti potranno registrare facoltativamente mediante il pagamento dell'imposta di registro nella misura fissa di €67,00.

La redazione di un atto integrativo e la relativa registrazione volontaria consentirà di dare certezza ai rapporti tra le parti contraenti e di rendere edotta l'Agenzia delle Entrate circa il nuovo trattamento fiscale applicato ai canoni di locazione.

Coloro che in passato abbiano **espresso impropriamente l'opzione per l'imponibilità** in relazione a un contratto che doveva obbligatoriamente essere assoggettato a Iva (es. locazione effettuata nei confronti di un conduttore pro-ratista come un promotore finanziario), devono tener presente che tale opzione non è vincolante dovendosi aver riguardo al regime Iva nella sostanza applicabile ai canoni di locazione.

Il locatore può modificare il regime di imponibilità a Iva obbligatorio per legge, originariamente applicato al contratto di locazione, adottando il regime naturale di esenzione, con un atto integrativo da registrare facoltativamente.

Le modifiche intervenute nel regime fiscale dei canoni di locazione riguardanti fabbricati strumentali con riferimento ai contratti in corso di esecuzione al 26 giugno 2012, non producono particolari effetti sull'imposta di registro: l'Agenzia ricorda, infatti, che locazioni strumentali scontano l'imposta di registro in misura proporzionale (1%) indipendentemente dal regime Iva di imponibilità o di esenzione al quale la locazione è soggetta.

Chiarimenti comuni a entrambe le locazioni

Per quanto riguarda le **modalità di esercizio dell'opzione**, tanto per gli immobili abitativi che per quelli strumentali, è necessario che il locatore manifesti tale scelta nel contratto di locazione.

Nel merito l'Agenzia ha precisato che:

- il regime Iva prescelto al momento della stipula del contratto di locazione, vale a dire l'applicazione dell'Iva ai canoni di locazione per opzione o, in assenza di opzione, il regime di esenzione da imposta, è vincolante per tutta la durata del contratto;
- se prima della scadenza del contratto di locazione si verifichi una successione nel contratto, quest'ultimo può modificare il regime Iva cui assoggettare i canoni di locazione;

- in tale ultima situazione, la modifica soggettiva del contratto e la variazione del regime Iva applicato ai canoni sarà comunicata all'Agenzia delle Entrate con modalità operative che saranno successivamente indicate.

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.....