

## **Il regime IVA della cessione degli immobili e delle locazioni dopo la conversione del Decreto Legge n. 223/2006**

### **1. Premessa**

Dopo l'approvazione degli emendamenti, il legislatore ha di nuovo modificato integralmente il testo dell'art. 10 comma 1 del DPR n. 633/1972 nn. 8 e 8 bis aggiungendo anche delle nuove ipotesi di esenzione IVA col n. 8 ter). Le modifiche principali riguardano:

- la previsione di un sistema di esenzione o di applicabilità dell'IVA che si pone in relazione alla specifica situazione in cui si trova il cessionario;
- la limitazione, in sede di prima applicazione delle nuove disposizioni, del meccanismo della rettifica della detrazione per gli immobili ad uso abitativo;
- la possibilità, limitatamente ai fabbricati strumentali per natura, di sottrarsi al regime di esenzione, optando per il regime IVA.

### **2. Il nuovo regime IVA delle cessione dei fabbricati**

Dopo le modifiche apportate dalla legge di conversione, torna ad essere rilevante, sia pure subordinando la circostanza ad ulteriori condizioni, la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali per natura, cioè quegli immobili che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Si tratta degli immobili rientranti nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10 indipendentemente dal fatto che tali cespiti siano o meno impiegati effettivamente nel processo produttivo. Rileva infatti una strumentalità di "tipo oggettivo" cioè correlata alle caratteristiche strutturali dell'immobile. Secondo la nuova formulazione continua tuttavia ad essere rilevante la circostanza che la cessione dell'immobile sia effettuata da un'impresa che ha costruito il cespite, ovvero che ha effettuato un intervento di ristrutturazione dello stesso.

Il testo novellato della disposizione ha ridotto da cinque a quattro anni il limite temporale decorso il quale l'immobile ceduto da un'impresa costruttrice passa da un regime di applicazione dell'IVA ad un regime di esenzione del tributo.

Lo stesso limite temporale trova applicazione per le imprese che hanno effettuato la ristrutturazione degli immobili. Il regime riguardante l'applicabilità dell'IVA o l'esenzione dal tributo si pone in relazione anche alla situazione in cui viene a trovarsi il cessionario.

### **3. Il nuovo regime IVA delle cessione dei fabbricati:**

#### **le ipotesi di esenzione e di assoggettamento ad IVA**

Continuano a rimanere in vigore alcune delle novità introdotte con la versione originaria del decreto. Una di questa è rappresentata ad esempio dal limite temporale previsto per le imprese costruttrici (o di ristrutturazione) al fine di stabilire se una determinata cessione debba essere assoggettata ad IVA o ad imposta di registro.

L'imposta di registro deve essere applicata, secondo la disciplina propria di tale imposta, per le operazioni esenti ai fini IVA indicate qui di seguito.

L'imponibilità ai fini dell'imposta di registro si deve ricercare nel TU Registro, ove figura l'art. 40 di cui è nuovo solo il secondo comma, mentre il primo comma continua a prevedere che l'imposta di registro sia dovuta per le cessioni esenti ex art.10 nn. 8 e 8-bis, non menzionando quindi le cessioni di cui al n. 8-ter.

Non è chiaro pertanto quale sia il regime ai fini dell'imposta di registro applicabile alle cessioni esenti ex art.10 n. 8-ter, ossia se tali cessioni siano attratte nell'orbita della previsione generale secondo la quale una cessione è considerata soggetta ad IVA anche se esente e sconta l'imposta di registro in misura fissa in virtù del principio di alternatività.

#### **Sono operazioni esenti da IVA:**

1) cessione di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura (ad esempio abitazioni) da parte delle imprese costruttrici dopo che siano trascorsi quattro anni dall'ultimazione della costruzione;

2) cessione di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura (ad esempio abitazioni) da parte delle imprese che hanno effettuato interventi di ristrutturazione qualora siano decorsi più di quattro anni dall'ultimazione dei predetti interventi;

3) cessione di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura (ad esempio abitativi) effettuati da imprese diverse da quelle costruttrici o da quelle che vi hanno effettuato interventi di ristrutturazione;

4) cessione di fabbricati strumentali per natura che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

In ordine alle cessioni indicate al quarto punto vanno effettuate alcune precisazioni.

Affinché queste ultime cessioni siano esenti non devono verificarsi le condizioni indicate al nuovo numero 8-ter lettere da a) a d). In particolare sono esenti da IVA (purché nel relativo atto il cedente non abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione) le cessioni di fabbricati strumentali per natura:

- effettuate da imprese costruttrici o da imprese che hanno effettuato interventi di ristrutturazione, ove siano decorsi quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- effettuate nei confronti dei cessionari soggetti passivi di imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione in misura superiore al 25 per cento.

Dunque, al fine di individuare la disciplina correttamente applicabile dovrà essere verificata oltre alla tipologia di bene immobile la sussistenza di alcune specifiche condizioni (anche in capo al cessionario) che possono dare luogo alla deroga della disciplina generale.

Si consideri il caso di un'impresa costruttrice che effettua il trasferimento di un bene strumentale per natura (ad esempio un ufficio). Sono però decorsi più di quattro anni dall'ultimazione della costruzione. Pertanto in base alla regola generale, cioè quella contenuta nella prima parte dell'art. 10 comma 1 n. 8-ter) del decreto IVA, la cessione dovrebbe essere esente, ma non sarà sempre così. Potrebbe ad esempio verificarsi che la cessione sia effettuata nei confronti di un medico, che pur esercitando l'attività professionale (e quindi essendo soggetto passivo di imposta) non può considerare in detrazione il relativo tributo. In questo caso trova applicazione la deroga contenuta nell'art. 10 n. 8-ter) lett. b) del DPR n. 633/1972 e quindi l'operazione sarà soggetta ad IVA. Occorre inoltre osservare che l'indicazione contenuta nella predetta lettera b) non riguarda esclusivamente le imprese costruttrici, ma non essendo prevista alcuna limitazione di tipo soggettivo dovrebbe essere applicata a prescindere dalla qualifica attribuibile al soggetto che effettua il trasferimento dell'immobile. In buona sostanza è irrilevante che il soggetto cedente sia o meno un'impresa costruttrice. Infatti se il cessionario non detrae il tributo e l'immobile acquistato è strumentale per natura, l'operazione uscirà dal regime di esenzione, per scontare l'IVA. Ulteriore elemento da prendere in considerazione è dato dalla possibilità per il soggetto cedente, in caso di esenzione, di optare per l'imposizione.

Tale deroga è però subordinata alla sussistenza di alcune condizioni.

Le cessioni di fabbricati strumentali per natura, ancorché assoggettate ad IVA (art. 10 comma 1 n. 8-ter del DPR n. 633/1972), scontano l'imposta ipotecaria con l'aliquota del 3 per cento e l'imposta catastale con l'aliquota dell'1 per cento.

L'aumento dell'onere complessivo relativo alle imposte ipotecarie e catastali è correlato all'applicazione dell'IVA alle cessioni dei beni strumentali per natura. È ininfluente che l'applicazione dell'imposta su valore aggiunto sia dovuta all'opzione del cedente, ovvero alla condizione in cui si viene a trovare il cessionario.

Affinché trovi applicazione il predetto aumento i presupposti sono due:

- gli immobili oggetto di cessione devono essere strumentali per natura;
- le cessioni devono essere assoggettate ad IVA.

Tuttavia, con riferimento alle predette cessioni, qualora nelle operazioni siano parte fondi

immobiliari chiusi, società di locazione finanziaria, banche e intermediari finanziari, limitatamente all'acquisto ed al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale sono ridotte della metà.

Pertanto l'imposta ipotecaria si applica con l'aliquota dell'1,50% e l'imposta catastale con l'aliquota dello 0,50%. La predetta riduzione decorre dal 1° ottobre del 2006.

In sede di riscatto di un immobile strumentale per natura concesso in locazione finanziaria, l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione può essere considerata a scomputo delle imposte ipotecarie e catastali dovute per il riscatto.

#### **Sono operazioni soggette ad IVA**

1) cessione di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura (ad esempio abitazioni) da parte di imprese costruttrici effettuate entro quattro anni dall'ultimazione della costruzione;

2) cessione di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura (ad esempio abitazioni) da parte delle imprese che ha effettuato gli interventi di ristrutturazione effettuati entro quattro anni dall'ultimazione dei predetti interventi;

3) cessione di fabbricati strumentali per natura purché rientranti nell'ambito delle seguenti categorie:

a) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione ovvero effettuate da imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 31 primo comma lettere c, d ed e della legge 5 agosto 1978 n. 457;

b) cessioni effettuate nei confronti dei cessionari che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni (ossia privati);

c) cessioni effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi IVA che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione di imposta in percentuale pari o inferiore al 25% (banche, società di assicurazione);

d) cessioni per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione IVA.

#### **4. L'opzione per il regime di imponibilità**

Il legislatore, dopo le numerose critiche che hanno fatto seguito alla versione originaria del decreto, si è reso conto che il regime generalizzato di esenzione delle cessioni si poteva tradurre in un costo eccessivo per le imprese che effettuavano il trasferimento degli immobili. Per tale ragione ha cercato di attenuare gli effetti della novità prevedendo, al verificarsi di certe condizioni, la possibilità di continuare ad applicare l'IVA.

Deve poi osservarsi che tale possibilità darà luogo ad un aumento del prelievo tributario per ciò che attiene le imposte ipotecarie e catastali. Innanzitutto va segnalato come la disposizione la quale prevede la possibilità di optare per l'imposizione abbia una portata applicativa limitata. Infatti deve farsi riferimento all'art. 10 comma 1 n. 8-ter del DPR n. 633/1972 che riguarda esclusivamente i fabbricati strumentali per natura. Per quanto riguarda il profilo soggettivo deve essere rilevato che la portata applicativa della disposizione è particolarmente ampia. Pertanto la norma si applica a qualsiasi impresa che effettua il trasferimento del cespite sia essa o meno impresa costruttrice. Ad esempio se un'impresa costruttrice vende un immobile accatastato A/10, ma sono decorsi più di quattro anni dall'ultimazione della costruzione, l'operazione dovrebbe essere esente.

Tuttavia l'impresa cedente potrà optare nell'atto per l'imposizione ai fini dell'IVA.

La medesima possibilità sussiste per l'impresa non costruttrice.

Ad esempio se tale impresa (non costruttrice) cede un immobile accatastato A/10 ad un'altra impresa che può detrarre l'IVA, l'operazione rientrerebbe nel regime di esenzione. Anche in questo caso vi è la possibilità di optare per il regime di imposizione ai fini IVA.

Un tema particolarmente delicato è rappresentato dalle modalità della dichiarazione di opzione da rendere nell'atto:

- a) l'opzione deve essere esercitata dal cedente;
- b) deve essere manifestata espressamente;
- c) la manifestazione (espressa) deve essere contenuta nell'atto di compravendita.

In caso di applicazione dell'IVA per effetto dell'opzione, trattandosi di beni immobili strumentali per natura si applicherà l'imposta ipotecaria del 3% e l'imposta catastale dell'1%. In alcuni casi, come spiegato in precedenza e con effetto dal 1 ottobre del 2006 tali imposte saranno ridotte della metà.

## **5. La rettifica della detrazione: ridotto l'onere fiscale delle imprese**

L'applicazione di un regime generalizzato di esenzione originariamente previsto dal DL n. 223/2006 avrebbe dato luogo all'applicazione del meccanismo della "rettifica della detrazione". Ove la norma di riferimento non fosse stata modificata, diversi soggetti avrebbero dovuto versare nelle casse dell'erario l'IVA detratta negli anni passati con riferimento all'acquisto o alla costruzione di immobili. Si tenga però presente che le recenti modifiche introdotte in sede di conversione in legge del provvedimento, sono rivolte in una duplice direzione. Da una parte sono state reintrodotte alcune fattispecie che determinano l'imponibilità dell'operazione. La circostanza è già di per sé idonea a sterilizzare in parte gli effetti del predetto meccanismo di rettifica della detrazione. Si tratta, ad esempio, del caso in cui il cedente di un immobile strumentale per natura opti per il regime di imponibilità. Dall'altra il legislatore ha limitato, durante la prima fase di applicazione delle novità, l'applicabilità del predetto meccanismo. In particolare:

- per i fabbricati abitativi posseduti al 4 luglio del 2006 da parte di imprese diverse da quelle costruttrici o che vi hanno realizzato interventi di ristrutturazione il meccanismo della rettifica della detrazione non trova applicazione;
- per i fabbricati abitativi posseduti al 4 luglio del 2006 da parte di imprese costruttrici o da quelle che hanno eseguito interventi di ristrutturazione si apre una duplice possibilità:
  - a) se la costruzione o l'intervento è terminato prima del 4 luglio del 2002 (quattro anni prima dell'entrata in vigore del decreto) le imprese non rettificano la detrazione;
  - b) se invece i lavori sono terminati dopo il 4 luglio del 2002, le imprese applicano la rettifica della detrazione all'atto del primo impiego di locazione o di cessione.
- per i fabbricati strumentali per natura, alla scadenza del quarto anno dall'ultimazione della costruzione non è necessario effettuare alcuna rettifica in quanto il fabbricato, mediante opzione, potrà generare operazioni imponibili;
- per i fabbricati strumentali per natura di cui si è proprietari al 4 luglio del 2006 non è necessario effettuare alcuna rettifica se al momento del primo atto (cessione o locazione) dopo la conversione in legge del decreto viene esercitata l'opzione per l'imposizione IVA della locazione o della vendita.

## **6. Il regime IVA delle locazioni dei fabbricati**

Le norme concernenti la fiscalità delle locazioni di immobili sono state profondamente modificate per effetto del DL n. 223 del 2006. In particolare, le operazioni di locazione sono diventate da imponibili ad esenti. Tuttavia, il legislatore è tornato ad occuparsi della fiscalità, ai fini delle imposte indirette, delle locazioni immobiliari. Le nuove modifiche sono intervenute, come per le cessioni degli immobili, in sede di conversione del predetto decreto. Le modifiche alla fiscalità delle locazioni immobiliari apportate dalla versione originaria del DL n. 223 del 2006. Il DL n. 223 del 2006, prima delle recenti modifiche apportate in sede di conversione al regime fiscale delle locazioni immobiliari, prevedeva un'esenzione generalizzata dall'IVA. Il predetto regime di esenzione era indipendente dalla tipologia di immobile locato.

La circostanza che le locazioni immobiliari siano diventate esenti da IVA ha dato luogo alla necessità di applicare l'imposta di registro nella misura del 2%.

Fattispecie	IVA	Registro
Locazioni di immobili ad uso abitativo e/o strumentale	Esenti	2%
Contratti di locazione finanziaria di immobili	Esenti	€ 168

Dopo l'entrata in vigore del DL n. 223/2006 hanno continuato ad essere esenti anche le locazioni non finanziarie di terreni ed aziende agricole e le aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria. Il DL n. 223/2006 dopo gli emendamenti approvati dalla legge di conversione. Per effetto delle modifiche apportate dalla legge di conversione, sono state introdotte anche con riferimento alla locazione degli immobili, alcune novità rispetto alla versione originaria del D.L. n. 223 del 2006. Va premesso che la disposizione cui occorre fare riferimento è l'art. 35 comma 8 del DL n. 223 del 2006. In particolare, è stata effettuata una netta distinzione tra immobili strumentali per natura e gli altri immobili (ad esempio quelli ad uso abitativo). Per quanto riguarda questi ultimi la locazione è sempre esente da IVA. Al contrario, per gli immobili strumentali per natura il regime fiscale varia sia per le caratteristiche specifiche del locatario, che per una nuova e precisa scelta del locatore. Più nello specifico, l'art. 10 comma 1 n. 8 nella sua "nuova" formulazione prevede che non sono esenti da IVA (e quindi imponibili) le operazioni di locazione aventi ad oggetto immobili strumentali per natura (la norma, nello specifico, fa riferimento ai "fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni") effettuate nei confronti di:

- a) soggetti passivi Iva che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in misura pari o inferiore al 25% (banche, assicurazioni);
- b) soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni.

Inoltre l'IVA deve essere applicata alle locazioni di fabbricati strumentali per natura per le quali "nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione". Nello specifico, tali operazioni sarebbero in teoria esenti dall'imposta sul valore aggiunto, ma potranno scontare il predetto tributo a seguito dell'esercizio di un'apposita opzione. Tale opzione, in particolare, dovrà essere esercitata per il singolo contratto o in alternativa per la durata residua di questo.

In definitiva sono esenti da IVA:

- le locazioni di immobili strumentali per natura effettuate nei confronti di soggetti passivi che hanno un diritto di detrazione dell'imposta pieno o comunque superiore al 25%;
- le locazioni di immobili strumentali per natura per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'applicazione dell'IVA;
- le locazioni di terreni ed aziende agricole;
- le locazioni di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria;
- le locazioni di altri immobili diversi da quelli strumentali.

Al contrario, sono imponibili ai fini IVA:

- le locazioni di immobili strumentali per natura per le quali sia stata esercitata l'apposita opzione;
- le locazioni di immobili strumentali per natura effettuate nei confronti dei soggetti passivi Iva che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in misura pari o inferiore al 25% (banche, assicurazioni);
- le locazioni di immobili strumentali per natura effettuate nei confronti dei soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni;
- le locazioni di aree destinate a parcheggio di veicoli.

## **7. La deroga per le locazioni al principio dell'alternatività tra IVA e registro**

Per effetto della nuova disposizione, alle sole locazioni dei beni strumentali per natura, siano esse esenti o imponibili ai fini IVA, è applicabile l'imposta di registro nella misura dell'1%. Al contrario, le locazioni esenti aventi ad oggetto beni immobili diversi da quelli strumentali per natura saranno sottoposte a registro nella misura ordinaria del 2%.

## **8. I contratti di locazione finanziaria**

Non sono previste particolarità per i contratti di locazione finanziaria. La disciplina è quella generale sin qui esaminata per i contratti di locazione non finanziaria.

Se oggetto del contratto è un immobile ad uso abitativo i canoni di locazione finanziaria saranno esenti da IVA. Se il contratto riguarda un immobile accatastato A/10 e il contratto è relativo ad un soggetto che non può detrarre l'IVA, l'operazione sarà imponibile.

In sede di riscatto di immobile strumentale per natura concesso in locazione finanziaria, l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione può essere portata a scomputo delle imposte ipotecarie e catastali dovute per il riscatto medesimo.

## **9. L'affitto di azienda**

Una disposizione del tutto particolare riguarda i contratti di affitto di azienda. In particolare il legislatore ha previsto che le disposizioni in materia di imposte indirette riguardanti la locazione di fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto di aziende il cui valore complessivo sia costituito per più del 50% dal valore normale dei fabbricati.