

STUDIO COMMERCIALE E TRIBUTARIO

LORENZO BANDINELLI

LUCA PACINI

DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

REVISORI CONTABILI

CONSULENZA DEL LAVORO

VIA TRAVERSA FIORENTINA, 10 – 59100 PRATO

ALBERTO DR AZZINI
CONSULENTE DEL LAVORO
CATERINA BRESCHI
DOTT. IN SCIENZE ECON. BANCARIE
CHIARA LOMBARDI
DOTT. IN ECONOMIA AZIENDALE

TEL. 0574 632577
FAX 0574 632577 R.A.
P.IVA E C.F.: 01905000970

EMAIL banpac@tiscali.it

A tutti i Sigg.ri Clienti

loro sedi

Circ. 023-06 Regime Iva Immobili

Prato, lì 13/ 09/ 2006

Oggetto: Conversione in legge della “Manovra Prodi”: Nuovo regime Iva degli immobili: cessioni e locazioni

Rif.: Ns. circolari n° 15/06 e 21/06.

Come già accennato nelle nostre precedenti circolari, è stata completamente riformulata la disciplina Iva delle cessioni e delle locazioni degli immobili. Data l'importanza della riforma, riassumiamo di seguito le principali novità.

REGIME IVA DELLE CESSIONI IMMOBILIARI:

Con riferimento alle cessioni di immobili **abitativi**, è prevista, **in generale, l'esenzione IVA** con **l'unica eccezione** per gli immobili ceduti dall'impresa costruttrice/ ristrutturatrice entro 4 anni dalla conclusione della costruzione/ intervento.

Relativamente alle cessioni di immobili **strumentali**, sono state introdotte alcune deroghe al regime **generale di esenzione Iva** connesse con la situazione soggettiva dell'acquirente e la possibilità di optare comunque per l'imponibilità IVA all'atto della cessione.

Riassumendo, l'attuale regime Iva sulle cessioni immobiliari, prevede il regime **normale dell'esenzione Iva in caso di cessione, ad eccezione dei seguenti casi:**

- cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato ad **uso abitativo** effettuate entro 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di recupero. In questo caso è obbligatoria l'assoggettamento ad Iva della cessione dell'immobile;
- cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato **strumentali** effettuate, entro 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di recupero. In questo caso è obbligatoria l'assoggettamento ad Iva della cessione dell'immobile;
- cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato **strumentali** effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25

per cento. In questo caso è obbligatoria l'assoggettamento ad Iva della cessione dell'immobile;

- cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato **strumentali** effettuate nei confronti di cessionari che **non** agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni. In questo caso è obbligatoria l'assoggettamento ad Iva della cessione dell'immobile;
- cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato **strumentali** a soggetti diversi da quelli precedentemente elencati, per le quali nel relativo atto **il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione**. In questo caso è facoltativo l'assoggettamento ad Iva della cessione dell'immobile e dipende dall'esercizio o meno dell'opzione da parte del cedente all'atto di cessione del bene.

REGIME IVA E REGISTRO DELLE LOCAZIONI IMMOBILIARI:

La nuova disciplina Iva, con riguardo alle locazioni di immobili, dispone che sono **esenti Iva**, in via generale, **tutte le locazioni immobiliari, ad eccezione dei seguenti casi:**

- locazioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato **strumentali** effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento. In questo caso è obbligatoria l'assoggettamento ad Iva della locazione dell'immobile;
- locazione di fabbricati o di porzioni di fabbricato **strumentali** effettuate nei confronti di cessionari che **non** agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni. In questo caso è obbligatoria l'assoggettamento ad Iva della locazione dell'immobile;
- locazione di fabbricati o di porzioni di fabbricato **strumentali** a soggetti diversi da quelli precedentemente elencati per le quali nel relativo atto **il proprietario abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione**. In questo caso è facoltativo l'assoggettamento ad Iva della locazione dell'immobile e dipende dall'esercizio o meno dell'opzione da parte del proprietario all'atto della locazione del bene.

Pertanto, viene **conferma l'esenzione per tutte le locazioni di fabbricati abitativi**.

Per quanto concerne l'imposta di registro sulle locazioni di immobili, la nuova disciplina prevista è la seguente:

- per le locazioni di immobili **abitativi**, in ogni caso esenti IVA, sono **assoggettate ad imposta di registro** nella misura del **2%**;
- per le locazioni di immobili **strumentali** sono invece soggette all'applicazione dell'imposta di registro, in misura pari all'**1%**, **sia in caso di esenzione IVA, sia in caso di imponibilità IVA**.

Di conseguenza, **l'obbligo di registrazione dei contratti è esteso ora a tutti i contratti di locazione (anche imponibili Iva)**, di fabbricati sia strumentali che abitativi, con applicazione della relativa imposta proporzionale (2% ovvero 1%). Di fatto, l'adempimento rappresenta una novità per le locazioni di immobili che, in base al regime previgente, erano soggette ad IVA (e pertanto escluse da registrazione), quali:

- le locazioni di immobili abitativi poste in essere dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita;
- le locazioni di immobili strumentali.

Per i contratti in corso ed esistenti allo 04/07/2006, che in base alle disposizioni previgenti non sono stati registrati (in quanto imponibili IVA), si dovrà pertanto procedere alla loro registrazione. Dovrà essere presentata **un'apposita dichiarazione all'Agenzia delle Entrate**, le cui modalità e termini saranno definiti con un Provvedimento da emanare entro il prossimo 15/09/2006. Con tale dichiarazione, relativamente agli immobili strumentali, i soggetti interessati potranno effettuare altresì **l'opzione per l'imponibilità IVA**.

DEFINIZIONE DI IMMOBILI ED IMPRESA COSTRUTTRICE:

La distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali va operata sulla base della classificazione catastale, a prescindere dall'effettivo utilizzo. Pertanto costituiscono:

- **immobili ad uso abitativo** quelli classificati nelle categorie catastali da A/1 ad A/9 e A/11, inclusi gli immobili censiti in un'altra categoria catastale (ad esempio, box, cantina, ecc.) che costituiscono pertinenze di un fabbricato avente destinazione abitativa;
- **immobili strumentali** quelli "che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni", classificati nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10;

Devono essere considerate "**imprese costruttrici**" non solo le imprese che eseguono direttamente i lavori di costruzione, ma anche quelle che si avvalgono di imprese terze. Inoltre, per impresa costruttrice si intende anche quella che "occasionalmente realizza la costruzione di immobili per la successiva vendita, a nulla influendo che la materiale esecuzione dei lavori sia eventualmente da essa affidata, in tutto o in parte, ad altre imprese".

CONTRATTI DI LEASING IMMOBILIARE:

Il regime sopra illustrato si applica anche ai contratti di leasing immobiliare; pertanto i relativi canoni vanno fatturati con le medesime regole previste per le locazioni, differenziate a seconda della tipologia di immobile considerata.

Tenuto conto del nuovo regime, dovranno essere **sottoposti a registrazione** anche i contratti di leasing immobiliare sia abitativi sia strumentali. Va evidenziato in particolare che l'imposta di registro pari all'1% interessa anche i contratti di leasing aventi ad oggetto immobili strumentali.

DETRAZIONE DELL'IVA A CREDITO:

In conseguenza alle modifiche introdotte ora esaminate, può divenire, almeno in parte indetraibile l'Iva assolta dalle imprese sugli acquisti.

In particolare dallo 04/07/2006 le imprese che effettuano prestazioni esenti (di cessione e/o locazione esenti Iva) devono rendere **indetraibile** l'IVA relativa agli acquisti e alle prestazioni di manutenzione, recupero, ecc. di fabbricati abitativi e di fabbricati strumentali concessi in locazione per i quali si è scelto l'esenzione Iva dei canoni di locazione.

Inoltre, in caso di effettuazione di operazioni esenti rientranti nel volume di affari, l'impresa, per effetto del prorata, renderebbe indetraibile, retroattivamente, anche parte dell'Iva detratta negli anni passati sull'acquisto di beni strumentali. Tuttavia è stata introdotta una **disciplina transitoria** che deroga, in sede di prima applicazione del nuovo regime, alla disciplina generale della rettifica della detrazione.

IMMOBILI ABITATIVI: In particolare, è previsto che la **rettifica del prorata non va effettuata** relativamente agli immobili abitativi:

- a) **posseduti allo 04/07/2006;**
- b) **posseduti dalle imprese che li hanno costruiti/ristrutturati, per i quali il termine di 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o ristrutturazione è scaduto entro lo 04/07/2006, ossia ultimati entro lo 04/07/2002.** Pertanto, le imprese di costruzione/ristrutturazione che cedono immobili "vecchi" non incorrono nell'obbligo di rettifica della detrazione che scatterebbe in considerazione del fatto che la relativa cessione rientra nell'esenzione IVA.

IMMOBILI STRUMENTALI: Relativamente agli immobili strumentali, l'obbligo di rettifica, escluso in via generale, **scatta soltanto nell'ipotesi in cui nel primo atto, stipulato successivamente al 12/08/2006, l'impresa cedente non eserciti l'opzione per l'imponibilità IVA.**

Di seguito riportiamo due tabelle riepilogatrici di tutta la nuova normativa Iva:

CESSIONE E LOCAZIONE IMMOBILI:

Operazione	Locatore/cedente	Conduttore/ acquirente	Regime Iva	Registro	Ipotecarie e catastali
<u>LOCAZIONE</u> (compresi i <i>leasing</i>) di IMMOBILI <u>ABITATIVI</u>	Tutti i soggetti che agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni	Chiunque (soggetti passivi e privati).	Esenti	2%	===
<u>LOCAZIONE</u> (compresi i <i>leasing</i>) di IMMOBILI <u>STRUMENTALI</u>	Tutti i soggetti che agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni	<u>IPOTESI OGGETTIVE</u> • soggetti con detraibilità fino al 25% • operatori non soggetti passivi Iva o privati	20%	1%	===
		• Altri soggetti se il locatore ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della locazione			
		• Altri soggetti se il locatore NON ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della locazione	Esenti	1%	===
<u>CESSIONE</u> di <u>FABBRICATI</u> <u>ABITATIVI</u>	Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	Imponibile	168 €	168 + 168 €
	Altri soggetti passivi di imposta	Chiunque	Esenti	3% (prima casa) 7% (seconda casa)	168 + 168 € 2%+1% = 3%
<u>CESSIONE</u> di <u>FABBRICATI</u> <u>STRUMENTALI</u>	Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 4 anni	Chiunque	Imponibile	168 €	3%+1% = 4%
	Altri soggetti passivi di imposta, <u>comprese le imprese costruttrici o di ripristino per gli immobili ultimati da oltre 4 anni</u>	<u>IPOTESI OGGETTIVE</u> • soggetti con detraibilità fino al 25% • operatori non soggetti passivi o privati	Imponibile	168 €	3%+1% = 4%
		• Altri soggetti se il cedente ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione			
• Altri soggetti se il cedente NON ha manifestato l'opzione per l'imponibilità della cessione	Esenti	7%	3%+1% = 4%		

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE PER GLI IMMOBILI

BENI POSSEDUTI	REQUISITI SOGGETTIVI	RETTIFICA
FABBRICATI STRUMENTALI	Tutti	NO <u>se</u> si sceglie l'Iva nel primo atto dopo l'entrata in vigore della legge di conversione SI <u>se</u> no si sceglie l'Iva
ABITAZIONI POSSEDUTE AL 4 LUGLIO 2006	Tutti tranne le imprese di costruzione o ripristino	NO
ABITAZIONI ULTIME ENTRO IL 4 LUGLIO 2002	Imprese di costruzione o di ripristino	NO
ABITAZIONI ULTIME DOPO IL 4 LUGLIO 2002	Imprese di costruzione o di ripristino	SI <u>se</u> cedute trascorsi 4 anni da ultimazione NO <u>se</u> cedute entro 4 anni da ultimazione

Restiamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e cogliamo l'occasione per formulare i più Cordiali Saluti,

Studio Commerciale e Tributario