

Il nuovo regime IVA per le locazioni e cessioni di immobili



Il D.L. n. 83/2012 (in vigore dal 26 giugno) ha modificato radicalmente il regime IVA delle locazioni e delle cessioni di immobili, già oggetto, negli ultimi anni, di profonde innovazioni: sono state totalmente riscritte le norme riguardanti il regime di esenzione (e relative deroghe) e sono state ritoccate le disposizioni che attengono all'aliquota ridotta IVA (10%) sulle locazioni di fabbricati abitativi, nonché il regime di inversione contabile. Con la conversione in legge del decreto (in vigore dal 12 agosto), è stata apportata una ulteriore modifica riguardante il regime IVA delle cessioni dei fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali. Restano invece immutate, rispetto alla stesura originaria del D.L., le nuove norme in materia di locazione. Permane quindi il problema dei comportamenti fiscali assumibili dai locatori rispetto ai contratti già in essere.

L'art. 9, D.L. 22 giugno 2012, n. 83, entrato in vigore il 26 giugno, ha modificato radicalmente il regime IVA delle locazioni e delle cessioni di immobili, già oggetto, negli ultimi anni, di profonde innovazioni, in particolare dopo l'avvento del D.L. n. 223 del 2006 e del più recente D.L. n. 1 del 2012.

Sono stati riscritti totalmente i numeri 8), 8-bis) e 8-ter) dell'art. 10, riguardanti il regime di esenzione (e relative deroghe) e sono inoltre ritoccate le disposizioni che attengono all'aliquota ridotta IVA (10%) sulle locazioni di fabbricati abitativi, nonché il regime di inversione contabile (c.d. reverse charge).

Con la conversione del decreto ad opera della legge 7 agosto 2012, n. 134, in vigore dal 12 agosto, è stata apportata un' ulteriore modifica riguardante il regime IVA delle cessioni dei fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali.

Restano immutate, rispetto alla stesura originaria del decreto legge, le nuove norme in materia di locazione. Permane quindi il problema dei comportamenti fiscali assumibili dai locatori rispetto ai contratti già in essere.

Il nuovo n. 8 dell'art. 10 della legge IVA, seppur apprezzato per l'ampliamento dell'opzione del regime d'imponibilità, infatti non disciplina la transizione, considerato che l'opzione per il regime di imponibilità è esercitabile soltanto in sede contrattuale. Si tratta sostanzialmente di sapere:

- se è possibile applicare l'IVA del 10% sui canoni dovuti per le unità abitative già per i contratti in essere al 26 giugno (data di entrata in vigore del D.L. n. 83);

Il nuovo regime IVA per le locazioni e cessioni di immobili

- se per gli affitti degli strumentali, che fino al 25 giugno erano obbligatoriamente imponibili, è automatico il passaggio all'esenzione, sempre qualora non si manifesti l'opzione per il regime di imponibilità.

A questo punto, pertanto, urgono istruzioni ufficiali sull'argomento, al fine di non fomentare contestazioni non soltanto tributarie ma anche nel mero ambito contrattuale. Si pensi, in particolare, agli affitti degli strumentali che fino al 25 giugno erano obbligatoriamente imponibili: ci si chiede se è automatico il passaggio all'esenzione ovvero sia consentito, in qualche modo, manifestare l'opzione per il regime di imponibilità.

Tornando alle cessioni di fabbricati, la conversione del decreto legge ha nuovamente mutato il n. 8-bis) dell'art. 10, D.P.R. n. 633/ 1972 stabilendo che anche le cessioni, da chiunque effettuate, di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (come definiti dal D.M. Infrastrutture del 22 aprile 2008), possono essere attratte nel regime d'imponibilità (aliquota 10%) in deroga al "naturale" regime di esenzione. Sostanzialmente questo tipo di cessioni sono equiparate a quelle dei fabbricati strumentali (cioè diversi dalle abitazioni).

La norma incontrerà certamente l'interesse tra gli enti locali che abbiano nel proprio patrimonio immobiliare abitazioni con le predette caratteristiche. Optare per il regime di imposizione consentirà infatti di mantenersi indenni dalla rettifica della detrazione ex art. 19-bis2 della legge IVA.

Si rammenta che la vendita delle altre unità immobiliari abitative, dal 26 giugno, è assoggettata ad IVA se effettuata dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici entro 5 anni dalla costruzione o ristrutturazione; oltre il quinto anno le medesime hanno invece la possibilità di applicare l'IVA mediante opzione da manifestare nel rogito. Tutte le altre cessioni di abitazioni, ora con l'eccezione degli alloggi sociali, restano nel regime di esenzione.

Per le cessioni degli "strumentali", rispetto alla versione originaria del decreto, tutto resta immutato: è sempre ammessa l'imponibilità con opzione (ad aliquota del 10% o 21% in funzione della specie dell'immobile) fatti salvi i casi delle vendite effettuate nel quinquennio dai costruttori e ristrutturatori, sempre imponibili IVA.

Restano uguali anche le regole di applicazione del c.d. reverse charge delle cessioni immobiliari. La nuova lettera a-bis) dell'art. 17, comma 6, D.P.R. n. 633 del 1972, stabilisce l'inversione contabile (cioè emissione di autofattura e liquidazione

Il nuovo regime IVA per le locazioni e cessioni di immobili

dell'imposta a carico dell'acquirente) in tutti i casi di cessioni immobiliari in cui l'IVA sia applicata per opzione, sempreché, ovviamente, chi acquista lo faccia in veste di soggetto passivo IVA.