

IVA - il regime applicabile per le cessioni di immobili e le locazioni



A cura di
Umberto Terzuolo
Dottore Commercialista in Torino

L'approfondimento analizza con un taglio operativo, la disciplina IVA relativa alle cessioni ed alle locazioni di fabbricati abitativi e strumentali, distinguendo i casi in cui il soggetto che pone in essere l'operazione sia o meno un operatore economico del settore edile. In conclusione di analizza brevemente anche la disciplina relativi ai contratti di "rent to buy".

Premessa

La disciplina IVA applicabile alle cessioni ed alle locazioni di fabbricati è contenuta nel comma 1 dell'art. 10, D.P.R. IVA relativo alle esenzioni dall'imposta. Nello specifico, al numero 8 sono contenute le disposizioni relative alle locazioni immobiliari, mentre ai successivi 8-*bis* e 8-*ter* viene definito il regime impositivo per le cessioni di fabbricati abitativi e strumentali.

La normativa in commento è stata oggetto, negli anni passati, di una profonda revisione improntata al contrasto delle frodi IVA, statisticamente molto frequenti in questo settore di attività. In quest'ottica il legislatore ha optato per una diffusa esenzione di imposta in relazione a queste tipologie di operazioni salvo alcune eccezioni finalizzate a non penalizzare ulteriormente gli operatori del settore edile, già particolarmente in difficoltà per ragioni sistemiche. Laddove però è stata prevista l'imponibilità IVA, la modalità di applicazione a cui più spesso il legislatore ha fatto ricorso è stato il *reverse charge* o inversione contabile, meccanismo impositivo che garantisce la riscossione dell'imposta invertendo l'obbligo al versamento del tributo. L'edilizia è stata storicamente il primo settore economico di una certa rilevanza in cui è stato utilizzato il *reverse charge* e gli ottimi risultati in termini di lotta all'evasione IVA hanno fatto propendere il legislatore per un suo utilizzo diffuso anche per altre operazioni anche al di fuori del mondo edile, creando non pochi problemi agli operatori economici e venendo in alcuni casi anche "ammoniti" su un uso improprio dal legislatore comunitario.

Ambito soggettivo

Prima di entrare nel merito dell'analisi del trattamento IVA delle cessioni e delle locazioni, è opportuno fornire alcuni chiarimenti su aspetti comuni alle due fattispecie che hanno, come vedremo, rilevanti effetti ai fini impositivi.

Il primo profilo da analizzare è la distinzione tra le imprese “costruttrici” e “di ripristino”.

L'Amministrazione finanziaria a tal proposito ha puntualizzato¹ che alla prima categoria (imprese “costruttrici”) appartengono quei soggetti che, in forza di un provvedimento amministrativo, possono costruire o ristrutturare un determinato fabbricato. Rientrano in questa casistica sia le imprese che operano direttamente sui fabbricati con organizzazione e mezzi propri sia quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori o svolgono l'attività occasionalmente. Per “imprese di ripristino” si intendono invece quelle imprese che, su immobili di proprietà, svolgono direttamente o tramite soggetti terzi interventi di “ristrutturazione edilizia” o di “restauro e risanamento conservativo”. La prima tipologia di interventi è considerata come un insieme di opere finalizzate all'ottenimento di fabbricato diverso dal precedente quali, ad esempio, la sostituzione o il ripristino di alcuni elementi costitutivi dell'edificio oppure l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di nuovi elementi o di nuovi impianti. Gli interventi di “restauro e risanamento conservativo” sono invece finalizzati alla conservazione dell'immobile e delle sue funzionalità. Ad esempio, in questo ambito rientrano il ripristino, il rinnovo o il consolidamento di elementi costitutivi dell'immobile oppure l'inserimento di elementi accessori e di impianti richiesti dalle esigenze d'uso.

Un secondo aspetto di rilevanza generale concerne la distinzione tra gli immobili strumentali e quelli abitativi. L'Amministrazione ha precisato che a tal fine è rilevante la classificazione catastale e non tanto il loro utilizzo effettivo. Gli immobili appartenenti al gruppo catastale A con esclusione della categoria catastale A10 (uffici o studi privati) apparterranno alla categoria degli “abitativi”. Saranno invece considerati “strumentali” i fabbricati che rientrano nella categoria catastale A10, B, C, D ed E.

Come richiamato in vari interventi di prassi, l'Agenzia ha anche precisato che gli immobili pertinenziali hanno il medesimo trattamento fiscale previsto per l'immobile di cui sono pertinenza, considerando quest'ultima come una proiezione dell'immobile principale.

Infine è opportuno sin da subito anticipare una possibile soluzione ai negativi effetti in termini di detraibilità IVA causati dall'effettuazione di operazioni in parte imponibili ed in parte esenti. Ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 633/1972, vi è la possibilità di separazione dell'attività non solo in base al regime IVA dell'operazione (imponibilità o esenzione) ma anche in ragione della categoria catastale del fabbricato (abitativo

¹ Circolare n. 22/E del 28/06/2013.

La disciplina IVA applicabile alle cessioni

o strumentale). L'opzione sarà vincolante per tre anni e, al termine del triennio, si intenderà rinnovata annualmente.

Analizzati gli aspetti comuni della disciplina in oggetto, il regime di imponibilità IVA delle cessioni di fabbricati applica regole omogenee ma con rilevanti differenze a seconda che si tratti di immobili strumentali e immobili abitativi.

a) Le cessioni di immobili strumentali

Il disposto dell'art. 10, co. 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, prevede come "regime naturale" per la cessione di immobili strumentali l'esenzione da IVA.

Vi sono però le seguenti eccezioni:

- cessioni effettuate dalle imprese di costruzioni o di ripristino degli stessi entro i cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori;
- cessioni per le quali il cedente abbia optato in atto per l'imponibilità IVA.

Come già anticipato in premessa, nel secondo caso, l'IVA dovrà essere assolta mediante l'applicazione del *reverse charge*.

In virtù del principio di alternatività IVA - imposta di registro, stante il fatto che anche le operazioni esenti rientrano nell'ambito di applicazione dell'IVA, sia nei casi in cui l'operazione risulti imponibile (anche per opzione) sia nei casi di esenzione, l'imposta di registro sarà dovuta in misura fissa pari ad € 200. Per quanto concerne invece le imposte ipotecarie e catastali, tutte le cessioni di immobili strumentali scontano una tassazione complessiva pari al 4%.

L'unica eccezione a quanto analizzato nell'ultimo paragrafo si verifica per le cessioni effettuate da società di *leasing* o banche in sede di esercizio dell'opzione di acquisto da parte dell'utilizzatore o in caso di sua inadempienza contrattuale: le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono sempre dovute in misura fissa.

b) Le cessioni di immobili abitativi

La disciplina contenuta nell'art. 10, co. 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, prevede anche per le cessioni di fabbricati abitativi l'esenzione da IVA, fatte salve le seguenti eccezioni:

- cessioni poste in essere da imprese di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento;

- cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto;
- cessioni di "alloggi sociali" da chiunque effettuate per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità.

Le disposizioni appena analizzate, che come anticipato hanno subito numerose modifiche nel corso degli ultimi anni, nella formulazione attuale non hanno più quegli effetti penalizzanti per le imprese operanti nel settore delle costruzioni come, ad esempio, il peggioramento del pro-rata di detraibilità di cui all'art. 19-*bis*, D.P.R. 633/1972, o il dover effettuare rettifiche IVA per effetto dell'art. 19-*bis*2, D.P.R. 633/1972. Permangono invece conseguenze negative in capo alla c.d. "immobiliari di gestione", salvo che non si applichino regimi di contabilizzazione separata ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 633/1972.

Alla stregua di ciò che accade per i fabbricati strumentali infine, l'art. 17, D.P.R. 633/1972, D.L. 83/2012, prevede l'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile nel caso di cessioni di immobili abitativi imponibili IVA per opzione. L'assolvimento dell'IVA attraverso il sistema del *reverse charge* sarà ovviamente possibile a condizione che l'acquirente sia un soggetto passivo IVA e che agisca in quanto tale.

c) Le cessioni di immobili strumentali e abitativi: profili comuni

Nel corso del tempo l'Amministrazione ha analizzato con numerosi interventi di prassi alcune casistiche particolari conseguenti all'esercizio dell'opzione per l'imponibilità ed all'applicazione del meccanismo del *reverse charge* che accomunano le cessioni di fabbricati strumentali a quelli abitativi.

L'esercizio dell'opzione per l'imponibilità deve avvenire nell'atto di compravendita o nell'eventuale contratto preliminare.

In caso di pagamento di acconti sul prezzo, fattispecie che anticipa parzialmente il momento di effettuazione dell'operazione (ai sensi dell'art. 6, D.P.R. 633/1972), l'IVA dovrà essere eventualmente assolta con il meccanismo del *reverse charge* qualora ne ricorrano i presupposti.

Nel caso poi in cui, a prescindere dall'esistenza del contratto preliminare, gli acconti siano stati corrisposti in regime di esenzione, se successivamente in sede di atto si dovesse optare per l'imponibilità, l'importo da assoggettare ad IVA sarebbe solamente il saldo.

La disciplina IVA applicabile alle locazioni

Infine, nel caso in cui gli acconti siano stati pagati entro i cinque anni dalla conclusione dei lavori (con relativo assoggettamento ad IVA) e l'atto di compravendita venga stipulato successivamente al quinquennio senza l'esercizio dell'opzione, il saldo sarà esente da IVA.

Come nel caso delle cessioni, anche le locazioni vedono applicato un regime differente a seconda che si tratti di immobili strumentali o immobili abitativi.

a) Le locazioni di immobili strumentali

In virtù della previsione normativa contenuta nell'art. 10, co. 1, n. 8, D.P.R. 633/1972, il regime IVA "naturale" per locazioni di immobili strumentali è l'esenzione. Il locatore ha comunque la possibilità di optare per l'applicazione dell'IVA, volontà da manifestarsi nello stesso contratto di locazione. L'aliquota IVA da applicarsi sarà quella ordinaria (22%) e l'esercizio dell'opzione sarà vincolante per tutta la durata della locazione. Particolare attenzione deve essere prestata ad una eccezione al principio di alternatività IVA - imposta di registro: l'esercizio o meno dell'opzione non avrà alcun effetto su quest'ultima che dovrà essere liquidata comunque nella misura proporzionale del 1% trattandosi di operazioni che rientrano comunque nell'ambito applicativo dell'IVA.

b) Le locazioni di immobili abitativi

La regola generale contenuta nell'art. 10, co. 1, n. 8), D.P.R. 633/1972, prevede per questo tipo di locazioni l'esenzione da IVA. Vi sono però due casi particolari in cui, a determinate condizioni e previo esercizio di una apposita opzione, è possibile derogare la disposizione applicando l'imposta:

- 1) locazioni di immobili abitativi effettuate da imprese "costruttrici" o "di ripristino";
- 2) locazioni di immobili qualificati come "alloggi sociali".

Relativamente alla prima casistica, la deroga al regime naturale dell'esenzione è applicabile solo da imprese "costruttrici" o "di ripristino" attraverso l'esercizio di una apposita opzione nel contratto di locazione. Non è a tal proposito rilevante né la data di costruzione dell'immobile né un eventuale suo precedente utilizzo in locazione.

Per quanto concerne invece gli "alloggi sociali", a prescindere dal soggetto che li concede in locazione, è sempre applicabile per op-

zione l'imponibilità IVA. Il D.M. del 22/04/2008 ha previsto che per "alloggi sociali" si intendono *"le unità immobiliari adibite ad uso residenziale in locazione permanente che svolgono la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi a libero mercato"*. L'opzione dovrà essere manifestata dal locatore nel contratto di locazione e sarà vincolante per tutta la durata del contratto. L'unica eccezione può verificarsi qualora, prima della scadenza naturale del contratto, vi sia il subentro di un terzo in qualità di locatore: in questo caso sarà necessario comunicare all'Agenzia delle Entrate la modifica soggettiva del contratto e la variazione del regime di imponibilità IVA. L'aliquota IVA da applicarsi, così come disposto dal n. 127-*duodevicies*) della Tabella A, parte III allegata al D.P.R. 633/1972, sarà quella del 10%.

L'esercizio dell'opzione per l'imponibilità avrà inoltre effetti anche sull'imposta di registro: nel caso infatti di assoggettamento ad IVA, questa sarà dovuta in misura fissa (€ 67,00) e non in misura proporzionale (2%) come accadrebbe in caso di locazione esente.

La disciplina IVA dei contratti di "rent to buy"

Il contratto di *rent to buy* è stato introdotto nel 2014 con il decreto "Sblocca Italia" al fine di rilanciare il settore immobiliare, pesantemente gravato dalla crisi economica. Questa fattispecie contrattuale risulta essere un ibrido tra una locazione ed una cessione: permette infatti al conduttore di acquisire la disponibilità ed il godimento dell'immobile posticipando effetti traslativi della proprietà ad un momento successivo ma iniziando a corrispondere una parte del corrispettivo della cessione attraverso l'imputazione di una parte dei canoni ad "acconto prezzo".

La disciplina IVA del *rent to buy* è stata definita con la Circolare 4/E/2015 in cui l'Agenzia delle Entrate ha precisato che è necessario scindere i differenti effetti giuridici del contratto, distinguendo il godimento dell'immobile dalla successiva cessione. A livello strettamente operativo sarà necessaria l'individuazione in sede di stipula del contratto della frazione di canone da ricondurre alla successiva cessione e l'assoggettamento ai fini IVA delle due componenti di quanto pagato in modo distinto: una parte del canone corrisposto, ossia la quota pagata per poter "utilizzare" l'immobile, vedrà applicata la disciplina IVA delle locazioni; per l'altra parte invece varranno le disposizioni IVA specifiche per le cessioni, considerando di fatto la quota pagata

a titolo di corrispettivo anticipato per la successiva cessione come un “acconto prezzo”. In riferimento a quest’ultimo aspetto, l’aliquota IVA applicabile sarà quella in vigore al pagamento dell’acconto: pertanto, se l’acquirente in sede di stipula del contratto segnalerà di volersi avvalere delle agevolazioni “prima casa” e l’immobile ne potrà avere i requisiti, l’IVA sarà dovuta nella misura del 4%. Alternativamente, si applicherà l’aliquota del 10% per gli altri immobili abitativi, ad esclusione di quelli appartenenti alle categorie catastali (A/1, A/8 e A/9) per cui invece l’IVA dovrà essere corrisposta al 22%. La stessa aliquota varrà per gli immobili strumentali.