

Fiscal News

La circolare di aggiornamento professionale

N. 395

09.11.2012

L'opzione nell'atto per esercitare l'imponibilità IVA

Categoria: Finanziaria

Sottocategoria: Decreto Crescita

A cura di **Carla De Luca**

Il Decreto Crescita (D.L. 83/2012) ha apportato profonde modifiche al regime IVA nel settore immobiliare, modificando il regime di esenzione delle operazioni immobiliari in relazione sia alle locazioni che alle cessioni di immobili abitativi e strumentali.

Nel decreto non viene contemplato alcun **regime transitorio** per disciplinare le nuove fattispecie, ma se i contratti "ad efficacia istantanea" non creano grossi problemi, dunque alle cessioni/autoconsumo effettuati successivamente al 26/06/2012 si applica il nuovo regime, per quanto riguarda i contratti "di durata" (come le locazioni) ci si pone il problema di come effettuare l'opzione per l'IVA, con particolare riferimento alla possibilità di esercitare un'**opzione specifica nell'atto**.

Le nuove regole

Come già detto nelle precedenti *fiscal* di approfondimento sul tema, il Decreto Crescita (D.L. 83/2012) ha apportato profonde modifiche al **regime IVA nel settore immobiliare**. Dalla regola **dell'esenzione IVA** che governa la cessione e la locazione di immobili abitativi e strumentali, sono state ampliate le casistiche che prevedono l'imponibilità IVA per opzione e di conseguenza l'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile.

Le novità vengono di seguito riassunte.

Regime iva delle locazioni immobiliari: vecchia e nuova normativa a confronto

	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 D.P.R. 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

Regime iva delle cessioni immobiliari: vecchia e nuova normativa a confronto

	Cedente	Acquirente	Regime IVA fino al 25/06/2012	Regime IVA dal 26/06/2012
cessione di fabbricati abitativi (art. 10, punto 8 bis D.P.R. 633/72)	Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di 5 anni	Chiunque	<ul style="list-style-type: none"> • 4% (prima casa) • 10% (seconda casa) • 21% (lusso) 	<ul style="list-style-type: none"> • 4% (prima casa) • 10% (seconda casa) • 21% (lusso)
	Imprese costruttrici o di ripristino oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento	Chiunque	Esenti	<p>Esenti salvo opzione IVA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4% (prima casa) • 10% (seconda casa) • 21% (lusso) <p>REVERSE CHARGE (emissione fattura ad aliquota zero)</p>
	Imprese costruttrici o di ripristino, anche oltre i 5 anni dalla ultimazione lavori, a condizione che <u>entro 4 anni le stesse siano state locate</u> per un periodo non inferiore a 4 anni, in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata	Chiunque	<p>Esenti salvo opzione IVA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4% (prima casa) • 10% (seconda casa) 	<p>Esenti salvo opzione IVA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4% (prima casa) • 10% (seconda casa)
	Altri soggetti titolari di partita IVA	Chiunque	Esenti	Esenti

cessione di fabbricati strumentali (art. 10, punto 8 ter D.P.R. 633/72)	Altri soggetti passivi di imposta, comprese le imprese costruttrici o di ripristino per gli immobili ultimati da oltre 5 (4) anni	- soggetti con detraibilità fino al 25% (pro-ratisti) - operatori non soggetti passivi o privati	IVA 21%	Esenti salvo opzione per IVA (aliquota 21%) REVERSE CHARGE (emissione fattura ad aliquota zero)
		Altri soggetti, se il cedente ha manifestato l'opzione per l'imponibilità	IVA 21%	
		Altri soggetti se il cedente NON ha manifestato l'opzione per l'imponibilità	Esenti	
	Imprese costruttrici o di ripristino che hanno ultimato gli interventi da meno di (4) 5 anni	Chiunque	IVA 21%	Esenti salvo opzione per IVA (aliquota 21%)

L'opzione

Considerato che:

- le novità descritte sono entrate in vigore **a decorrere dal 26/06/2012** (pubbl. in G.U. del D.L. n. 83/2012);
- il decreto **non prevede specifiche disposizioni transitorie**:
 si pone il problema di come esercitare l'opzione per l'imponibilità Iva in tutti quei casi in cui è stato rimosso il divieto per detta imponibilità.

Il problema si pone dunque per i contratti di unità immobiliari:

- **ad uso abitativo**: locati dalle imprese che li hanno costruiti/ristrutturati;
- **strumentali**: locati nei confronti di soggetti privati o di soggetti con prorata di detraibilità $\leq 25\%$ (banche e assicurazioni, promotori finanziari e agenti assicurativi, medici e odontoiatri, ecc.) dal punto di vista:
 - sia **fiscale**: non sono chiare le modalità di esercizio dell'opzione;
 - sia **civilistico**: l'applicazione dell'Iva si traduce **sempre** in un **maggior onere per il conduttore**, potrebbe pertanto essere

considerata una modifica illegittima a una clausola "essenziale" del contratto (ove il conduttore, se fosse stato conoscenza di tale aggravio, non avrebbe proceduto a stipulare il contratto). Si potrà eventualmente tentare di addivenire a un accordo tramite congrua riduzione del canone di locazione (valutati gli svantaggi per il locatore da un punto di vista di pro-rata e rettifica Iva).

Sul piano fiscale, l'Agenzia delle Entrate ha già avuto modo di affrontare situazioni in cui si verificavano "eventi sopravvenuti"; in particolare ha affrontato il caso:

- **nella RM 2/2008:** di un'impresa che ha acquistato da un privato un'unità strumentale già locata, subentrando nel relativo contratto;
- **RM 364/2007:** di un'impresa conduttrice in leasing di una unità abitativa, che cambiava successivamente la destinazione in unità strumentale (ufficio).

In tali occasioni l'Agenzia ha ammesso l'esercizio dell'opzione per l'Iva successivamente all'inizio del contratto ("a posteriori"), con conseguente mutamento di regime:

1. tramite **"integrazione dell'atto"** in cui venga **evidenziata la novità intervenuta** e venga conseguentemente **espressa l'opzione per l'imponibilità**;
2. richiedendo infine che tale atto integrativo venisse registrato "entro il termine fisso di 30 giorni" (a tassa fissa), **allegando la copia originale** del contratto di locazione.

In attesa dei necessari chiarimenti ufficiali in merito, si consiglia di procedere in tal senso.

1. MODALITÀ DI INTEGRAZIONE DELL'ATTO

In considerazione di quanto chiarito dall'Agenzia, si deve ritenere che l'integrazione del contratto originario possa essere effettuata:

- sia con un atto separato;
- sia con un' integrazione al contratto originario.

Se sottoscritto per accettazione dalla controparte, non si pongono problemi dal punto di vista civilistico; in ogni caso la sola sottoscrizione del locatore sarà sufficiente dal punto di vista tributario (infatti l'opzione va esercitata solo da quest'ultimo).

Per tale motivo si deve ritenere valida anche una mera indicazione riportata sulla fattura (come risulta procedano a richiedere attualmente numerosi istituti

di credito), del tipo:

"Opzione per imponibilità Iva: considerate le modifiche normative introdotte dall'art. 9 D.L. 83/2012 (conv. in L. 134/2012), si dichiara di optare per il regime di imponibilità Iva previsto dal novellato art. 10 c. 1 n. 8) D.P.R. 633/72".

2. REGISTRAZIONE DELL'ATTO INTEGRATIVO

In relazione all'obbligo di registrazione della modifica del contratto, in caso di suo omissione, l'Ufficio non dovrebbe procedere a irrogare la relativa sanzione, nella considerazione delle "*obiettive difficoltà di interpretazione*" (è del tutto probabile che, come già avvenuto in passato, l'Agenzia delle Entrate, nel prendere posizione sulla questione, richieda la registrazione dell'atto **entro 30 giorni dall'emanazione del documento di prassi**).

Si riportano di seguito alcuni **casi di opzione**, in cui la stessa va esercitata nel contratto di locazione o nell'atto di cessione:

Caso 1: locazione abitativa da parte del costruttore o ristrutturatore

L'opzione va esercitata nel contratto di locazione

"Il locatore manifesta la propria opzione per il regime IVA a cui assoggettare i corrispettivi del presente contratto. L'opzione è manifestata ai sensi dell'art. 10, n. 8 del D.P.R. 633/72 sussistendo la qualifica di costruttore (impresa ristrutturatrice) in capo al locatore".

Caso 2: opzione nel caso di locazione abitativa alloggio sociale

L'opzione è da esercitare nel contratto di locazione

"Il locatore manifesta la propria opzione per il regime IVA a cui assoggettare i corrispettivi del presente contratto. L'opzione è manifestata ai sensi dell'art. 10, n. 8 del D.P.R. 633/72 avendo l'immobile oggetto del presente contratto le caratteristiche di "alloggio sociale" in base alle definizioni contenute nel decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008".

Caso 3: opzione nel caso di locazione strumentale

L'opzione è da esercitare nel contratto di locazione

"Il locatore manifesta la propria opzione per il regime IVA a cui assoggettare i corrispettivi del presente contratto. L'opzione è manifestata ai sensi dell'art. 10, n. 8, ter del D.P.R. 633/72 avendo l'immobile oggetto del presente contratto le caratteristiche di immobile non abitativo".

Caso 4: opzione nel caso cessione abitativa da parte del costruttore o ristrutturatore

L'opzione è da esercitare nell'atto di cessione

"Il cedente manifesta la propria opzione per il regime IVA a cui assoggettare i corrispettivi del presente contratto. L'opzione è manifestata ai sensi dell'art. 10, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 sussistendo la qualifica di costruttore (impresa ristrutturatrice) in capo al locatore".

Caso 5: opzione nel caso cessione abitativa alloggio sociale

L'opzione è da esercitare nell'atto di cessione

"Il cedente manifesta la propria opzione per il regime IVA a cui assoggettare i corrispettivi del presente contratto. L'opzione è manifestata ai sensi dell'art. 10, nr. 8-bis del D.P.R. 633/72 avendo l'immobile oggetto del presente contratto le caratteristiche di 'alloggio sociale' in base alle definizioni contenute nel decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008".

Caso 6: opzione nel caso cessione strumentale

L'opzione è da esercitare nell'atto di cessione

"Il cedente manifesta la propria opzione per il regime IVA a cui assoggettare i corrispettivi del presente contratto. L'opzione è manifestata ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter del D.P.R. 633/72 avendo l'immobile oggetto del presente contratto le caratteristiche di immobile non abitativo".

Nel caso di preliminare quanto sopra dovrà essere indicato nelle pattuizioni dello stesso.



Nota bene

- Riproduzione riservata -