

25 Gennaio 2012, ore 11:10

Speciale D.L. Liberalizzazioni

Housing sociale: il ritorno dell'IVA

Ritorna l'IVA sulla locazione e cessione di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali. Con un colpo di scena, nella fase di pubblicazione del D.L. Liberalizzazioni nella Gazzetta Ufficiale n. 19 del 24 gennaio 2012, scompare dal testo dell'art. 57 ogni riferimento all'applicazione dell'IVA in caso di cessione (o locazione) degli immobili abitativi, sia pure su opzione del cedente (o locatore) da parte delle imprese costruttrici.

di Massimo Gabelli, Roberta De Pirro - Studio Legale e Tributario Morri Cornelli e Associati

Alla luce della nuova formulazione dell'art. 10, n. 8), del D.P.R. n. 633/1972 sono **imponibili ai fini IVA le seguenti fattispecie di locazione di fabbricati abitativi:**

- le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia **espressamente manifestato l'op** l'imposizione, di fabbricati abitativi, di **durata non inferiore a quattro anni**, effettuate in attuazione **edilizia abitativa convenzionata**, di fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come decreto del Ministro delle Infrastrutture, di concerto con il Ministro della Solidarietà sociale, il Ministro delle Politiche per la famiglia e il Ministro per le Politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008.

Attraverso la modifica apportata al n. 127-*duodecies*), della parte III della Tabella A, allegata al D.P.R. n. 633/1972, viene prevista l'applicazione dell'IVA con **aliquota ridotta del 10%** alle:

- locazioni di immobili di civile abitazione effettuate in esecuzione di programmi di edilizia abitativa convenzionata;
- locazioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal citato decreto interministeriale del 22 aprile 2008.

Restano altresì imponibili:

- le **locazioni di fabbricati strumentali** che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni effettuate nei confronti di soggetti passivi d'impresa che per svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono un diritto alla detrazione dell'imposta non superiore al 25% o di soggetti che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arti o professioni;
- le locazioni per le quali nel relativo atto il locatore abbia **espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.**

Con riferimento alla **cessioni di fabbricati abitativi**, il nuovo n. 8-bis), dell'art. 10, D.P.R. n. 633/1972 considera **imponibili** le seguenti cessioni di fabbricati abitativi:

- quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), legge n. 457/1978, **entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento (già previsto);**
- quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati di civile abitazione locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata **(già previsto);**
- le cessioni relative a fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal citato decreto 22 aprile 2008.

Pertanto, di particolare importanza sarà la **corretta individuazione del momento in cui sono stipulati gli atti di cessione degli immobili**, al fine di appurare se la cessione sia o meno rilevante ai fini IVA. Infatti, l'utilizzo delle nuove

regole in commento interesserà le operazioni effettuate dal giorno di entrata in vigore del decreto in parola.

Secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 1, D.P.R. n. 633/1972, ai fini della corretta individuazione del momento di effettuazione di una cessione avente ad oggetto beni immobili occorre considerare il momento della **stipulazione dell'atto notarile**. In altri termini, rogiti sottoscritti dal giorno di decorrenza del D.L. sulle liberalizzazioni scontano l'IVA nelle ipotesi sopra descritte.

Con riferimento agli **acconti già fatturati**, a fronte di contratti preliminari, in esenzione d'imposta, dovrebbero restare valide le precisazioni rese dall'Amministrazione finanziaria nella circolare n. 12/E/2007, secondo cui gli stessi non dovranno, né potranno essere rettificati. Conseguentemente, sarà assoggettato a imposta il solo prezzo ancora non pagato alla data del rogito.

Di conseguenza, differente sarà anche il regime applicabile in materia di imposta di registro e di quelle ipotecaria e catastale, le quali troveranno applicazione in misure proporzionale sulla parte del corrispettivo in esenzione IVA ed in misura fissa per quello rilevante ai fini della stessa.

L'art. 57 del D.L. sulle liberalizzazioni ha, infine, previsto delle modifiche anche con riferimento alla possibilità di cui all'art. 36, comma 3, D.P.R. n. 633/1972 prevista per i soggetti che esercitano più imprese o più attività nell'ambito della stessa impresa, ovvero più arti o professioni, di optare per l'applicazione separata dell'imposta relativamente ad alcuna delle attività esercitate

Nello specifico è stato disposto che tale facoltà sia concessa anche ai **soggetti che effettuano sia locazioni o cessioni esenti da imposta**, di fabbricati o porzioni di fabbricato a destinazione abitativa che comportano la riduzione della

percentuale di detrazione a norma dell'art. 19, comma 5, e dell'art. 19-*bis*, **sia locazioni o cessioni di altri fabbricati o di altri immobili**, con riferimento a ciascuno di tali settori di attività.

In tema di rivalsa...

Di significativo interesse sono anche le modifiche apportate in materia **rivalsa delle imposte accertate**.

Mentre l'attuale formulazione dell'art. 60, comma 7, D.P.R. n. 633/1972 dispone che il contribuente non ha diritto di rivalersi dell'imposta o della maggiore imposta pagata in conseguenza dell'accertamento o della rettifica nei confronti dei cessionari dei beni o dei committenti dei servizi, a seguito delle modifiche recate a tale comma dall'art. 93, D.L. n. 1/2012, **tale rivalsa è ammessa, ma solo a seguito del pagamento dell'imposta o della maggiore imposta, delle sanzioni e degli interessi**.

In tal caso, il cessionario o il committente può esercitare il diritto alla detrazione, al più tardi, con la **dichiarazione relativa al secondo anno successivo** a quello in cui ha corrisposto l'imposta o la maggiore imposta addebitata in via di rivalsa e alle condizioni esistenti al momento di effettuazione della originaria operazione.

Copyright © - Riproduzione riservata