



FONDAZIONE
ACCADEMIA ROMANA DI RAGIONERIA
GIORGIO DI GIULIOMARIA

NOTA OPERATIVA N. 5/2012

OGGETTO: IVA, modifica dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972

- Premessa

Il legislatore in questi ultimi tempi è intervenuto più volte per integrare o modificare le norme tributarie esistenti. Lo scopo è quello di semplificare la normativa o di agevolare le imprese edili per cercare di superare più facilmente la crisi economica in atto.

Pertanto la presente nota operativa interessa soprattutto le **imprese edili**.

L'art. 9 del decreto legge 83/2012 (c.d. **Decreto sulla Crescita**), a soli tre mesi dalle recentissime novità apportate dal D.L.1/2012, ha **modificato ancora l'art. 10 del Decreto IVA**, intervenendo sul regime dell'IVA delle operazioni immobiliari, prevedendo il regime di **imponibilità "per opzione"** per le cessioni delle abitazioni delle imprese edili, effettuate oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

Inoltre, sempre per i **fabbricati abitativi**, detta nuove regole anche per il **regime delle locazioni**, prevedendo la possibilità, per l'impresa costruttrice/ristrutturatrice, di **optare** per l'applicazione dell'IVA direttamente nel contratto di affitto.

La stessa disposizione riscrive le disposizioni riguardanti il regime di IVA applicabili alle cessioni e locazioni di fabbricati "strumentali".

La nuova normativa è **entrata in vigore il 26 giugno** e riguarda sostanzialmente tre fattispecie di operazioni disciplinate dall'art. 10 del D.P.R. 633/72:

1. **Locazioni** di fabbricati abitativi e strumentali all'attività di impresa (comma 1° n. 8);
2. **Cessioni** di fabbricati non strumentali (comma 1° n. 8-bis);
3. **Cessioni** di fabbricati strumentali non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (comma 1° n. 8-ter).

Il Decreto Legge in esame ha, inoltre, modificato anche l'art. 17, comma 6, riguardante il meccanismo del "*reverse charge*" o inversione contabile.

In sostanza, con il suddetto provvedimento, le **imprese di costruzioni** potranno scegliere di applicare l'IVA su tutte le vendite di fabbricati e anche sulle locazioni con conseguente diritto di "**scaricare**" l'imposta sugli acquisti.

- Introduzione

Prima di analizzare le novità introdotte dal “Decreto sulla Crescita” è opportuno effettuare una breve panoramica sulla disciplina generale riguardante le locazioni e le cessioni di immobili.

Il Decreto Legge c.d. Visco-Bersani (D.L. n. 223/2006), in vigore dal 7 luglio 2006, rivoluzionò il sistema impositivo relativo a questa fattispecie di operazioni.

In particolare, detto provvedimento introdusse nel nostro ordinamento, con riferimento alle locazioni e cessioni di immobili, un regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto con valenza generale.

A fronte di tale regola generale vennero previste, già a partire dal 2006, una serie di eccezioni volte a dare la possibilità o l'obbligo, in alcuni casi, di applicare l'imposta sul valore aggiunto.

L'ultimo intervento normativo sull'**art. 10 del D.P.R. 633/72**, previsto dal Decreto Legge in rassegna, va a modificare proprio questo “sistema di eccezioni,” prevedendo delle nuove fattispecie per le quali, in deroga alla disciplina generale, viene prevista l'applicazione dell'IVA.

Quindi, come regola generale, rimane il regime di esenzione per le locazioni e le cessioni di unità immobiliari: il vecchio impianto normativo non è cambiato ma è stato integrato con nuove fattispecie.

La nuova normativa consente alle imprese di superare tutte le criticità derivanti dal porre in essere cessioni esenti da imposta in termini di rettifica della detrazione inizialmente operata in fase di costruzioni delle abitazioni, nonché di incidenza sulla detraibilità generale dell'IVA.

Un ulteriore chiarimento, essenziale al fine di comprendere il “perimetro applicativo” della disposizione così come da ultimo modificata, riguarda la definizione di due elementi richiamati dall'art. 10 in commento.

Gli elementi in questione sono :

a) La nozione di fabbricati strumentali, ex art.10 comma 1 n. 8-ter).

In questa categoria di fabbricati rientrano tutti gli immobili classificati nelle categorie A/10, B, C, D ed E, a prescindere dall'uso effettivo degli stessi (ad esempio è strumentale per il proprietario/impresa anche un immobile concesso in locazione);

b) La nozione di impresa costruttrice.

Per imprese costruttrici bisogna intendere sia quelle che **realizzano i fabbricati con mezzi propri, sia quelle che si avvalgono di imprese “terze”** per l'esecuzione materiale dei lavori (ad esempio, l'impresa appaltante che realizza un fabbricato tramite un'impresa appaltatrice è considerata ad ogni effetto impresa costruttrice).

Di seguito vengono analizzate le modifiche all'art. 10 del D.P.R. 633/72.

1) La nuova disciplina riguardante le locazioni

Il **primo comma n. 8)**, dell'art. 10 D.P.R. 633/1972, disciplina le locazioni di fabbricati abitativi e strumentali indicando i casi di esenzione e le relative eccezioni.

A seguito del recentissimo intervento normativo vengono modificati, in particolare, i **presupposti necessari affinché il locatore possa optare per l'applicazione dell'IVA in luogo del regime "naturale" di esenzione.**

Il locatore ha **facoltà** di scegliere, all'atto della stipula del contratto di locazione, di assoggettare l'operazione ad IVA.

Detta facoltà potrà essere esercitata esclusivamente in tre casi ben definiti:

1. **Locazione di fabbricati abitativi** effettuata dalle imprese costruttrici o da imprese che vi abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere c) d) ed f) del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R.380/2001).

E' da osservare che, a differenza della previgente disciplina, risulta irrilevante la data di ultimazione dei lavori e la durata del contratto, mentre diventa fondamentale la qualifica del locatore.

(Ad esempio, se l'impresa che concede in locazione l'immobile abitativo non è costruttrice l'operazione sarà in ogni caso soggetta al regime di esenzione). Non vengono esplicitamente menzionate, inoltre, le locazioni effettuate in attuazione dei piani di edilizia abitativa convenzionata.

2. **Locazione di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali** (così come disciplinati dal D.M. 22/4/2008), effettuata da qualsiasi soggetto passivo IVA (ad esempio un'impresa non costruttrice). La disciplina rimane invariata rispetto a quella precedente.
3. **Locazione di fabbricati strumentali** che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

E' da notare che nella previgente disciplina le locazioni di beni strumentali, se effettuate nei confronti di determinati soggetti, erano automaticamente soggette ad IVA, a prescindere dalla volontà del locatore.

Ad esempio, se un'impresa effettuava la locazione di un immobile (classificato, nella categoria A/10), nei confronti di un medico, la cui IVA era integralmente indetraibile, l'operazione doveva considerarsi in ogni caso imponibile ai fini IVA.

L'imponibilità era obbligatoria, indipendentemente dall'avvenuto esercizio dell'opzione ed era la conseguenza diretta del regime di indetraibilità dell'IVA in capo al locatario. Non subisce modifiche, invece, la disciplina riguardante le locazioni di aree destinate al parcheggio di veicoli per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria.

Quest'ultimo tipo di locazione continua ad essere imponibile ai fini dell'IVA.

DECRETO SULLA CRESCITA		
Locazioni di fabbricati abitativi imponibili IVA		
Locatore	Requisiti	Aliquota IVA
Impresa costruttrice o impresa che ha eseguito i lavori ex. Art. 3 T.U. edilizia	<ul style="list-style-type: none"> • Opzione nel contratto di locazione; 	10%
Qualsiasi soggetto passivo IVA	<ul style="list-style-type: none"> • Opzione nel contratto di locazione • Esclusivamente gli Alloggi sociali ex D.M. 22/4/2008 	10%
Locazioni di fabbricati strumentali c.d. per natura imponibili IVA		
Qualsiasi soggetto passivo IVA	<ul style="list-style-type: none"> • Opzione nel contratto di locazione • Fabbricati strumentali non suscettibili di diversa utilizzazione 	21%
Locazioni di altri immobili imponibili IVA		
Qualsiasi soggetto passivo IVA	<ul style="list-style-type: none"> • Aree, non edificabili, destinate al parcheggio di veicoli 	21%

2) La nuova disciplina riguardante le cessioni di fabbricati non strumentali

Il primo comma, di cui all'art. 10 in rassegna, n.8-bis), disciplina le cessioni di fabbricati diversi da quelli di cui al n. 8-ter).

Per questa tipologia di fabbricati la nuova normativa prevede che le cessioni, effettuate da imprese costruttrici o da imprese che vi abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere c) d) ed f) del testo unico dell'edilizia (D.P.R.380/2001), **sono imponibili ai fini Iva in due casi :**

- a) **Se la cessione avviene entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori (di costruzione o di ristrutturazione);**
- b) **Se la cessione avviene oltre i cinque anni dall'ultimazione dei lavori e il cedente abbia manifestato nel rogito l'opzione per l'imponibilità.**

Il caso degli acconti

Sembra necessario, **in caso di acconti**, che l'opzione venga manifestata già nel preliminare di vendita e che sia successivamente confermata nell'atto definitivo (cfr. M. Basilavecchia, *problematiche concernenti il nuovo sistema di alternatività tra iva e imposte sui trasferimenti della ricchezza*).

In mancanza del preliminare gli anticipati pagamenti saranno così assoggettati al regime di esenzione.

Il contratto preliminare, come è noto, non è soggetto ad IVA ma **ad imposta di registro in misura fissa di Euro 168**, trattandosi di un'assunzione di un obbligo di stipulare successivamente il contratto traslativo.

Le recenti modifiche normative possono in alcuni casi determinare rilevanti dubbi interpretativi soprattutto nel caso in cui le parti abbiano trovato un accordo in relazione al pagamento di uno o più acconti pur mancando un contratto preliminare.

Con riferimento a tale fattispecie, in mancanza dell'atto (del preliminare), il soggetto che risulta obbligato ad anticipare la fatturazione non può esercitare l'opzione.

Si applica, quindi, **il regime di esenzione**, ma **non l'imposta di registro** mancando, in questo caso, il necessario presupposto.

Successivamente, il soggetto cedente potrà **esercitare l'opzione per l'iva al momento della stipula del rogito notarile** limitatamente all'operazione che si considera effettuata secondo la disciplina di cui all'art. 6 del Decreto Iva.

Conseguentemente, se il corrispettivo sarà stato quasi integralmente fatturato antecedentemente al trasferimento della proprietà, la quota che risulterà assoggettata ad Iva sarà pari all'importo residuo (particolarmente ridotto), cioè al netto degli acconti.

A questo punto ove si dovesse ritenere applicabile il principio di alternatività previsto dal D.P.R. n. 131/1986 l'operazione **"sfuggirebbe"** all'applicazione dell'imposta di registro determinando, quindi, un effetto **"distorsivo"** nel sistema.

Infatti, considerando l'operazione nel suo complesso (gli acconti ed il saldo corrisposto), ove l'interpretazione prospettata fosse ritenuta corretta, l'unico tributo applicato sarebbe costituito dall'Iva determinata solo sulla parte del corrispettivo rappresentato dal saldo.

E' intuibile, però, come tale soluzione non possa essere condivisa.

Le difficoltà trovano origine nell'esistenza di un **"vuoto normativo"**.

Infatti, mentre nel sistema dell'Iva l'articolo 6 del D.P.R. n. 633/1972 consente il "frazionamento" della medesima operazione, ciò non avviene con riferimento all'imposta di

registro. Infatti, non è possibile individuare una disposizione dal tenore pressoché analogo a quello di cui al citato art. 6.

L'interprete deve quindi trovare una soluzione coerente con la *ratio* dell'intervento normativo e del sistema tributario e quindi, pur in presenza di un evidente "vuoto normativo" sostenere l'applicabilità dell'imposta di registro al momento del rogito notarile.

In questo caso, però, si dovrà prestare particolare attenzione al fine di evitare una duplicazione di imposizione (Iva/registro) in quanto il corrispettivo rappresentato dal saldo sarà assoggettato, in caso di esercizio dell'opzione, ad Iva.

Prima dell'intervento normativo in esame era prevista la possibilità di optare per l'imposizione solo nei casi di cessione di fabbricati destinati ad alloggi sociali, così come previsto dal D.M. del 22 aprile 2008, e nei casi di fabbricati locati per più di 4 anni in attuazione dei piani di edilizia residenziale convenzionata.

Un ulteriore novità è rappresentata dal richiamo al Testo Unico sull'Edilizia anziché alla legge n.457 del 1978.

Quest'ultimo aspetto, tuttavia, non rappresenta una vera modifica sostanziale della norma poiché gli interventi di edilizia richiamati dal Testo Unico e dal D.M. sono i medesimi.

E' necessario sottolineare, inoltre, che ai fini dell'assolvimento dell'imposta dovrà applicarsi il **metodo dell'inversione contabile** (reverse charge) se cedente e cessionario risultino entrambi soggetti passivi IVA, in tal caso:

- il **cedente** è obbligato ad emettere fattura indicando il corrispettivo di vendita dell'immobile senza addebito dell'IVA e con l'indicazione della norma che esenta dall'applicazione dell'imposta (art. 17, comma 6, lett. a-bis del D.P.R. 633/72);
- **l'acquirente** integra la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota del 10% o 21% a seconda che si tratti o meno di abitazioni non di lusso, e della relativa imposta dovuta, registrando la stessa sia nel registro dei corrispettivi sia in quello degli acquisti.

E' da ricordare, infine, che il **meccanismo dell'inversione contabile non opera mai** quando **acquirente è un privato persona fisica** e il meccanismo non incide mai sul diritto dell'impresa cedente alla detrazione dell'IVA pagata in sede di costruzione o ristrutturazione dell'abitazione ceduta.

Vi è sempre esenzione da IVA delle cessioni di abitazioni effettuate da impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato lo stesso immobile.

In sintesi:

La cessione di abitazioni, effettuata dalle **imprese di costruzioni entro i 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione**, rimane soggetta ad IVA, mentre, superato tale termine, viene comunque data la possibilità al cedente di applicare l'IVA nell'atto di vendita senza limiti temporali.

DECRETO SULLA CRESCITA		
Cessione di fabbricati, diversi da quelli strumentali, imponibili IVA		
Cedente	Requisiti	Aliquota Iva
Impresa costruttrice o impresa che ha eseguito i lavori ex. Art. 3 T.U. edilizia	<ul style="list-style-type: none"> • Cessione effettuata entro i 5 anni dall'ultimazione dei lavori 	10%,4%
Impresa costruttrice o impresa che ha eseguito i lavori ex. Art. 3 T.U. edilizia	<ul style="list-style-type: none"> • Cessione effettuata oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori. • Opzione nell'atto di vendita 	10%,4%
Cessione di fabbricati, diversi da quelli strumentali, esenti		
Impresa costruttrice o impresa che ha eseguito i lavori ex. Art. 3 T.U. edilizia	<ul style="list-style-type: none"> • Cessione oltre i 5 anni • Nessuna opzione nell'atto 	Esente (imposta di registro proporzionale)
Impresa non costruttrice (o che non ha ristrutturato l'immobile)		Sempre esente (imposta di registro proporzionale)

3) La nuova disciplina riguardante le cessioni di fabbricati strumentali

Le cessioni di fabbricati strumentali sono disciplinate dal comma primo **n. 8-ter)** dell'art.10.

Si ricorda che sono considerati **immobili strumentali per natura** quelli che, “**per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni**” e cioè quelli individuati nelle categorie catastali A/10, B, C, D, ed E.

A seguito delle modifiche, introdotte dal D.l. 83/2012, sono **escluse dall'esenzione** e quindi imponibilità ad IVA obbligatoria le cessioni, avvenute entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, se **effettuate da imprese costruttrici o da imprese che vi abbiano eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere c) d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R.380/2001).

Tale esclusione dall'esenzione e quindi l'applicazione dell'IVA, opera anche dopo il quinto anno ma solo a seguito dell'**opzione nell'atto di vendita**.

La possibilità di esercitare l'opzione nel rogito riguarda, però, anche **le imprese cedenti non costruttrici**. In questo caso, non avendo le predette imprese costruito l'immobile oggetto di cessione, è ininfluente il decorso del termine del quinquennio (applicabile solo alle imprese costruttrici).

Conseguentemente l'ambito di applicazione dell'IVA per effetto dell'opzione è, in questo caso, più ampio rispetto alle cessioni degli immobili abitativi.

Infatti con riferimento agli immobili strumentali per natura può esercitare l'opzione qualsiasi soggetto.

Invece per le cessioni degli immobili abitativi l'opzione può essere esercitata solo dalle imprese costruttrici.

Con la precedente disciplina, invece, il periodo di tempo rilevante per le cessioni in oggetto era di quattro anni, anziché cinque. Era previsto inoltre che le cessioni, effettuate nei confronti di alcuni particolari soggetti, fossero imponibili a prescindere dall'opzione del cedente (ad esempio acquirenti privati).

Anche per le cessioni di fabbricati strumentali è prevista, ai sensi del nuovo art. 17, comma 6, l'applicazione del "reverse charge".

DECRETO SULLA CRESCITA		
Cessioni di fabbricati strumentali per natura imponibili IVA		
Cedente	Requisiti	Aliquota IVA
Impresa costruttrice o impresa che ha eseguito i lavori ex. Art. 3 T.U. edilizia	<ul style="list-style-type: none">• Cessione effettuata entro i 5 anni dall'ultimazione dei lavori	21% o 10% (immobile Tupini o ceduto da impresa ristrutturatrice)
Impresa costruttrice o impresa che ha eseguito i lavori ex. Art. 3 T.U. edilizia	<ul style="list-style-type: none">• Cessione effettuata oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori;• Opzione nel contratto di vendita	21% o 10% (immobile Tupini o ceduto da impresa ristrutturatrice)
Impresa non costruttrice (o che non ha ristrutturato l'immobile)	<ul style="list-style-type: none">• Opzione nel contratto di vendita	21%

Ulteriori delucidazioni o approfondimenti potranno essere effettuati, se richiesti dagli iscritti all'Accademia di Ragioneria.

Il Redattore
Dott. Alessandro Corona

Il Presidente della Fondazione
Prof. Paolo Moretti