

## **Il regime Iva della cessione degli immobili e delle locazioni dopo la conversione del Decreto Legge n. 223/2006**

### **Premessa.**

Il Parlamento ha approvato in via definitiva la legge di conversione del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, che è ora *in attesa di promulgazione e pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale*.

A seguito di tale approvazione la disciplina Iva/registro, riguardante i trasferimenti degli immobili ed il regime di locazione degli stessi, è stata modificata nuovamente, essendo stati recepiti diversi emendamenti.

Lo scopo del presente intervento è quello di effettuare una "ricostruzione" normativa del quadro di riferimento relativo all'applicazione del principio di "alternatività", quale caratteristica essenziale dei predetti tributi. Tuttavia va ricordato che alcune delle recenti novità hanno inciso anche sulle imposte ipotecarie e catastali. In questa sede, però, se ne farà solo un breve cenno per esigenze di sintesi, ma anche perché l'oggetto del presente lavoro riguarda la disciplina dell'Iva.

Preliminarmente occorre ricordare che, dopo l'approvazione degli emendamenti, il legislatore ha di nuovo modificato integralmente il testo dell'art. 10, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972 nn. 8) e 8-bis) aggiungendo anche delle nuove ipotesi di esenzione Iva con il n. 8-ter).

Le *modifiche principali*, rispetto alle indicazioni contenute nella formulazione originaria del D.L. n. 223/2006, *riguardano*:

- la previsione di un sistema di esenzione o di applicabilità dell'Iva che si pone in relazione alla specifica situazione in cui si trova il cessionario; **(1)**
- la limitazione, in sede di prima applicazione delle nuove disposizioni, del meccanismo della rettifica della detrazione per gli immobili ad uso abitativo **(2)**;
- la possibilità, limitatamente ai fabbricati strumentali per natura, di sottrarsi al regime di esenzione, optando per il regime Iva.

### **2. Il nuovo regime Iva delle cessione dei fabbricati: prime considerazioni.**

Occorre ricordare preliminarmente che con le modifiche apportate in sede di conversione il legislatore si è parzialmente riavvicinato alla disciplina in vigore prima dell'approvazione del D.L. n. 223/2006.

Prima delle ultime modifiche **(3)** non assumeva più alcun rilievo la tipologia di immobili oggetto di cessione, né il soggetto che effettuava tali operazioni. L'unica eccezione era rappresentata dalle imprese costruttrici, ovvero da quelle imprese che avevano eseguito interventi di ristrutturazione **(4)**, intendendosi per tali gli interventi di cui all'art. 31, primo comma, lett. c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Ora, invece, dopo le modifiche apportate dalla legge di conversione, il legislatore è tornato, sia pure parzialmente, alla precedente disciplina. Torna ad essere rilevante, sia pure subordinando la circostanza ad ulteriori condizioni **(5)**, la distinzione tra immobili ad uso abitativo, ed immobili strumentali per natura, cioè quegli immobili che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Si tratta, più precisamente, degli immobili rientranti nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10 **(6)** indipendentemente dal fatto che tali cespiti siano o meno impiegati effettivamente nel processo produttivo. Rileva, infatti, una strumentalità di "tipo oggettivo", cioè correlata alle caratteristiche strutturali dell'immobile.

Secondo la nuova formulazione normativa, come sarà spiegato di seguito, continua tuttavia ad essere rilevante la circostanza che la cessione dell'immobile sia effettuata da un'impresa che ha costruito il cespite, ovvero che ha effettuato un intervento di ristrutturazione dello stesso. Occorre però ricordare che il testo novellato della disposizione ha ridotto da cinque a quattro anni il limite temporale decorso il quale l'immobile ceduto da un'impresa costruttrice passa da un regime di applicazione dell'Iva ad un regime di esenzione del tributo. Lo stesso limite temporale trova applicazione per le imprese che hanno effettuato la ristrutturazione degli immobili **(7)**.

E' stato indicato in precedenza che, secondo il nuovo testo della disposizione, il regime riguardante l'applicabilità dell'Iva o l'esenzione dal tributo si pone in relazione anche alla situazione in cui viene a trovarsi il cessionario. La circostanza può dare luogo ad un regime diverso rispetto a quanto previsto inizialmente dal D.L. n. 223/2006, ed ancora diverso rispetto a quanto previsto prima dell'approvazione del predetto decreto.

### **3. Il nuovo regime Iva delle cessione dei fabbricati: le ipotesi di esenzione.**

Sulla base di quanto affermato in precedenza, cioè la rilevanza che il legislatore ha attribuito nuovamente alla tipologia di immobile oggetto di cessione, il quadro normativo di riferimento è divenuto ancor più complicato.

Infatti se da una parte tale modifica ha determinato un ritorno, sia pure parziale, al passato, non va dimenticato che continuano a rimanere in vigore **(8)** alcune delle novità introdotte con la versione originaria del decreto in rassegna. Una di questa è rappresentata, ad esempio, dal limite temporale previsto per le imprese costruttrici (o di ristrutturazione) **(9)** al

fine di stabilire se una determinata cessione debba essere assoggettata ad Iva o ad imposta di registro. In questa situazione devono poi essere considerate tutte le ulteriori novità introdotte dalla legge di conversione.

Al fine di agevolare il compito del lettore, quindi per rendere più comprensibile le novità introdotte dalla legge di conversione, sarà effettuato un confronto tra la disciplina Iva/Registro contenuta nella formulazione originaria del decreto – legge e quella conseguente alle modifiche intervenute a seguito della conversione in legge. Il confronto non risulterà agevole. Infatti secondo la formulazione originaria del decreto legge il regime naturale delle cessioni di immobili prevedeva l'esenzione generalizzata dal tributo. Conseguentemente nella maggior parte delle ipotesi trovava applicazione l'imposta di registro in misura proporzionale. Ora, invece, il quadro di riferimento è mutato completamente, ed è divenuto molto più articolato.

### ***D.L. n. 223/2006 nella versione vigente prima degli emendamenti approvati dalla legge di conversione***

L'imposta di registro doveva essere applicata, secondo la disciplina propria di tale imposta, per le operazioni indicate qui di seguito:

- cessione di fabbricati di qualsiasi tipologia da parte delle imprese costruttrici decorsi cinque anni dall'ultimazione della costruzione;
- cessione di fabbricati da parte delle imprese che hanno effettuato gli interventi di ristrutturazione, decorsi più di cinque anni dall'ultimazione dei predetti interventi;
- cessione di fabbricati di qualsiasi tipologia da parte delle imprese che hanno per oggetto principale o esclusivo l'attività di compravendita (c.d. immobiliari di rivendita);
- cessione di fabbricati di qualsiasi tipologia da parte di altri soggetti che agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni.

### ***D.L. n. 223/2006 dopo gli emendamenti approvati dalla legge di conversione***

L'imposta di registro deve essere applicata, secondo la disciplina propria di tale imposta, per le operazioni esenti ai fini Iva, indicate qui di seguito.

Preliminarmente però deve osservarsi che l'imponibilità ai fini dell'imposta di registro si deve ricercare nel T.U. Registro, ove figura l'art. 40, di cui è nuovo, per quanto qui interessa, solo il secondo comma, mentre il primo comma continua a prevedere che l'imposta di registro sia dovuta per le cessioni esenti ex art.10 nn. 8 e 8-*bis*, non menzionando quindi le cessioni di cui al n. 8-*ter*.

Ai fini dell'assoggettamento a registrazione in termine fisso delle scritture private non autenticate relative ad operazioni soggette ad IVA, il n. 8-*ter* è invece richiamato nel nuovo testo dell'art. 5 d.p.r. n. 131/1986.

Non è chiaro pertanto quale sia il regime ai fini dell'imposta di registro applicabile alle cessioni esenti ex art.10 n. 8-ter, ossia se tali cessioni siano attratte nell'orbita della previsione generale, secondo la quale una cessione è considerata soggetta ad Iva anche se esente, e sconta l'imposta di registro in misura fissa in virtù del principio di alternatività.

Nel senso dell'applicabilità, alle cessioni di fabbricati strumentali per natura esenti da Iva, dell'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 40 d.p.r. n. 131/1986 cit. si è espressa la Assonime, circolare n. 36 del 3 agosto 2006.

Ciò premesso, sono operazioni esenti da Iva

- 1) cessione di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura, ad esempio quelli ad uso abitativo (ecc...), da parte delle *imprese costruttrici* dopo che siano trascorsi quattro anni dall'ultimazione della costruzione;
- 2) cessione di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura, ad esempio quelli abitativi (ecc...), da parte *delle imprese che hanno effettuato gli interventi di ristrutturazione*, qualora siano decorsi più di quattro anni dall'ultimazione dei predetti interventi;
- 3) cessione di fabbricati, diversi da quelli strumentali per natura (cfr i due punti precedenti) effettuati da imprese diverse da quelle costruttrici o da quelle che vi hanno effettuato interventi di ristrutturazione **(10)**;
- 4) cessione di fabbricati strumentali per natura, quindi che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (cfr *infra* per alcune eccezioni).

In ordine alle cessioni indicate al quarto punto vanno effettuate alcune precisazioni.

Affinché queste ultime cessioni siano esenti non devono verificarsi le condizioni indicate al nuovo numero 8-ter) lettere da a) a d). In particolare *sono esenti da Iva, purché nel relativo atto il cedente non abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione*, le cessioni di fabbricati strumentali per natura:

- effettuate da imprese costruttrici o da imprese che hanno effettuato interventi di ristrutturazione, ove siano decorsi quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- effettuate nei confronti dei cessionari soggetti passivi di imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione in misura superiore al 25 per cento.

Dunque, al fine di individuare la disciplina correttamente applicabile dovrà essere verificata, oltre alla tipologia di bene immobile, la sussistenza di alcune specifiche condizioni (anche in capo al cessionario) che possono dare luogo alla deroga della disciplina generale. Un esempio potrà essere utile per capire.

Si consideri il caso di un'impresa costruttrice che effettua il trasferimento di un bene

strumentale per natura (ad esempio un ufficio). Sono però decorsi più di quattro anni dall'ultimazione della costruzione. Pertanto in base alla regola generale, cioè quella contenuta nella prima parte dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter) del decreto Iva, la cessione dovrebbe essere esente, ma non sarà sempre così **(11)**. Potrebbe ad esempio verificarsi che la cessione sia effettuata nei confronti di un medico, che pur esercitando l'attività professionale (e quindi essendo soggetto passivo di imposta), non può considerare in detrazione il relativo tributo **(12)**. In questo caso trova applicazione la deroga contenuta nell'art. 10, n. 8-ter), lett. b) del D.P.R. n. 633/1972 e quindi l'operazione sarà soggetta ad IVA. Occorre inoltre osservare che l'indicazione contenuta nella predetta lettera b) non riguarda esclusivamente le imprese costruttrici, ma non essendo prevista alcuna limitazione di tipo soggettivo dovrebbe essere applicata a prescindere dalla qualifica attribuibile al soggetto che effettua il trasferimento dell'immobile. In buona sostanza è irrilevante che il soggetto cedente sia o meno un'impresa costruttrice. Infatti se il cessionario non detrae il tributo e l'immobile acquistato è strumentale per natura, l'operazione uscirà dal regime di esenzione, per scontare l'Iva.

Occorre poi considerare che un ulteriore elemento da prendere in considerazione è dato dalla possibilità, per il soggetto cedente, in caso di esenzione, di optare per l'imposizione. Tale deroga è però subordinata alla sussistenza di alcune condizioni (v. *infra*).

Deve infine osservarsi che le cessioni di fabbricati strumentali per natura, ancorché assoggettate ad Iva (art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. n. 633/1972), scontano l'imposta ipotecaria con l'aliquota del 3 per cento e l'imposta catastale con l'aliquota dell'1 per cento. L'aumento dell'onere complessivo relativo alle imposte ipotecarie e catastali è correlato all'applicazione dell'Iva alle cessioni dei beni strumentali per natura. È influente che l'applicazione dell'imposta su valore aggiunto sia dovuta all'opzione del cedente, ovvero alla condizione in cui si viene a trovare il cessionario. A tal proposito deve ricordarsi, affinché trovi applicazione il predetto aumento, che i presupposti sono due:

- gli immobili oggetto di cessione devono essere strumentali per natura;
- le cessioni devono essere assoggettate ad imposta sul valore aggiunto.

Tuttavia, con riferimento alle predette cessioni, qualora nelle operazioni siano parte fondi immobiliari chiusi, società di locazione finanziaria, banche e intermediari finanziari, limitatamente all'acquisto ed al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale sono ridotte della metà. Pertanto l'imposta ipotecaria si applica con l'aliquota dell'1,5% e l'imposta catastale con l'aliquota dello 0,50%. La predetta riduzione decorre dal 1° ottobre del 2006.

Deve essere poi ricordato che in sede di riscatto di un immobile strumentale per natura concesso in locazione finanziaria, l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione può essere considerata a scomputo delle imposte ipotecarie e catastali dovute per il riscatto medesimo.

#### **4. L'opzione per il regime di imponibilità.**

Il legislatore, dopo le numerose critiche che hanno fatto seguito alla versione originaria del decreto, si è reso conto che il regime generalizzato di esenzione delle cessioni si poteva tradurre in un costo eccessivo per le imprese che effettuavano il trasferimento degli immobili. Per tale ragione ha cercato di attenuare gli effetti della novità prevedendo, al verificarsi di certe condizioni, la possibilità di continuare ad applicare l'imposta sul valore aggiunto. Deve poi osservarsi, come sarà chiarito più avanti, che tale possibilità darà luogo ad un aumento del prelievo tributario per ciò che attiene le imposte ipotecarie e catastali **(13)**.

Innanzitutto va segnalato come la disposizione la quale prevede la possibilità di optare per l'imposizione abbia una portata applicativa limitata. Infatti deve farsi riferimento all'art. 10, comma 1, n. 8-ter) del D.P.R. n. 633/1972 che riguarda esclusivamente i fabbricati strumentali per natura.

Per quanto riguarda il profilo soggettivo deve essere rilevato che la portata applicativa della disposizione è particolarmente ampia. Pertanto la norma si applica a qualsiasi impresa che effettua il trasferimento del cespite sia essa o meno impresa costruttrice **(14)**. Ad esempio se un'impresa costruttrice vende un immobile accatastato A/10, ma sono decorsi più di quattro anni dall'ultimazione della costruzione, l'operazione dovrebbe essere esente. Tuttavia l'impresa cedente potrà optare nell'atto per l'imposizione ai fini dell'Iva. La medesima possibilità sussiste per l'impresa non costruttrice. Ad esempio se tale impresa (non costruttrice) cede un immobile accatastato A/10 ad un'altra impresa che può detrarre l'imposta sul valore aggiunto, l'operazione rientrerebbe nel regime di esenzione **(15)**. Tuttavia anche in questo caso sussiste la possibilità di optare per il regime di imposizione ai fini Iva.

Un tema particolarmente delicato è rappresentato dalle modalità della dichiarazione di opzione da rendere nell'atto. Il tema è certamente importante e non può essere esaminato in questa sede. Deve essere per ora ricordato che:

- a) l'opzione deve essere esercitata dal cedente;
- b) deve essere manifestata espressamente;
- c) la manifestazione (espressa) deve essere contenuta nell'atto di compravendita.

Deve poi ricordarsi che, in caso di applicazione dell'Iva per effetto dell'opzione, trattandosi di beni immobili strumentali per natura, si applicherà un'imposta ipotecaria del 3% ed un'imposta catastale dell'1%. In alcuni casi, come spiegato in precedenza e con effetto dal 1 ottobre del 2006 tali imposte saranno ridotte della metà (*supra*).

#### **5. Il nuovo regime Iva delle cessioni dei fabbricati: l'applicabilità dell'Iva.**

Alla luce dell'analisi sin qui condotta dovrebbe essere agevole per il lettore ricavare le

fattispecie che danno luogo all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto. Tuttavia il quadro di riferimento, come per le ipotesi di esenzione, è particolarmente articolato.

Inoltre, dopo le modifiche approvate dalla legge di conversione, è rilevante la distinzione tra gli immobili strumentali per natura e gli altri immobili (ad esempio, quelli aventi uso abitativo, etc.).

Deve essere ricordato preliminarmente che, dopo l'approvazione del D.L. n. 223/2006 (nella sua versione originaria), il regime generale dell'Iva, con riferimento alle cessioni degli immobili era quello di esenzione. Per tale ragione non si procederà ad effettuare un confronto tra il regime applicabile dopo le ultime modifiche apportate in sede di conversione, e la disciplina applicabile dal 4 luglio 2006 in avanti dopo l'entrata in vigore del D.L. n. 223/2006. Si procederà quindi a sintetizzare per punti la nuova disciplina ai fini dell'applicabilità dell'Iva contenuta nel testo del decreto come emendato dalla legge di conversione.

#### Operazioni soggette ad Iva

- 1) cessione di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura, ad esempio gli immobili ad uso abitativo (ecc...), da parte delle *imprese costruttrici* effettuate entro quattro anni dall'ultimazione della costruzione;
- 2) cessione di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura, ad esempio gli immobili ad uso abitativo (ecc...), da parte *delle imprese che ha effettuato gli interventi di ristrutturazione*, effettuati entro quattro anni dall'ultimazione dei predetti interventi;
- 3) cessione di fabbricati strumentali per natura, *purché rientranti nell'ambito delle seguenti categorie*:
  - a) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione, ovvero effettuate dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - b) cessioni effettuate nei confronti dei cessionari che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni (in pratica privati);
  - c) cessioni effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi Iva che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione di imposta in percentuale pari o inferiore al 25% (banche, società di assicurazione, etc.);
  - d) cessioni per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione Iva.

Deve poi ricordarsi quanto già affermato in precedenza circa l'aumento del prelievo ai fini dell'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali. I fabbricati strumentali per natura le cui cessioni sono imponibili ai fini Iva scontano l'imposta ipotecaria con l'aliquota del 3% e l'imposta catastale con l'aliquota dell'1%. In alcune specifiche ipotesi **(16)**, per l'acquisto e per il riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria, dal 1° ottobre del 2006 le

predette imposte sono ridotte della metà.

## **6. La rettifica della detrazione: ridotto l'onere fiscale delle imprese**

L'applicazione di un regime generalizzato di esenzione, originariamente previsto dal D.L. n. 223/2006, avrebbe dato luogo all'applicazione del meccanismo della "rettifica della detrazione". Non è questa la sede adatta per approfondire tale tema **(17)**. Per ora è sufficiente ricordare che, ove la norma di riferimento non fosse stata modificata, diversi soggetti avrebbero dovuto versare nelle casse dell'erario l'Iva detratta negli anni passati con riferimento all'acquisto o alla costruzione di immobili.

Si tenga però presente che le recenti modifiche introdotte in sede di conversione in legge del provvedimento, sono rivolte in una duplice direzione. Da una parte sono state reintrodotte alcune fattispecie che determinano l'imponibilità dell'operazione. La circostanza è già di per sé idonea a sterilizzare in parte gli effetti del predetto meccanismo di rettifica della detrazione. Si tratta, ad esempio, del caso in cui il cedente di un immobile strumentale per natura opti per il regime di imponibilità. Dall'altra il legislatore ha limitato, durante la prima fase di applicazione delle novità, l'applicabilità del predetto meccanismo. In particolare:

- per i fabbricati abitativi posseduti al 4 luglio del 2006 da parte di imprese diverse da quelle costruttrici o che vi hanno realizzato interventi di ristrutturazione il meccanismo della rettifica della detrazione non trova applicazione;
- per i fabbricati abitativi posseduti al 4 luglio del 2006 da parte di imprese costruttrici o da quelle che hanno eseguito interventi di ristrutturazione si apre una duplice possibilità:
  - a) se la costruzione o l'intervento è terminato prima del 4 luglio del 2002 (quattro anni prima dell'entrata in vigore del decreto), le imprese non rettificano la detrazione;
  - b) se invece i lavori sono terminati dopo il 4 luglio del 2002, le imprese applicano la rettifica della detrazione all'atto del primo impiego di locazione o di cessione **(18)**.
- per i fabbricati strumentali per natura, alla scadenza del quarto anno dall'ultimazione della costruzione non è necessario effettuare alcuna rettifica in quanto il fabbricato, mediante opzione, potrà generare operazioni imponibili;
- per i fabbricati strumentali per natura, di cui si è proprietari al 4 luglio del 2006, non è necessario effettuare alcuna rettifica se al momento del primo atto (cessione o locazione) dopo la conversione in legge del decreto, viene esercitata l'opzione per l'imposizione Iva della locazione o della vendita.

## **7. Il regime Iva delle locazioni dei fabbricati**

Le norme concernenti la fiscalità delle locazioni di immobili sono state profondamente

modificate per effetto del D.L. n. 223 del 2006. Il legislatore fiscale, infatti, anche per le locazioni immobiliari è intervenuto prevedendo una radicale trasformazione della qualificazione delle predette operazioni ai fini dell'imposta sul valore aggiunto. In particolare, le operazioni di locazione sono diventate da imponibili ad esenti. Tuttavia, il legislatore è tornato ad occuparsi della fiscalità, ai fini delle imposte indirette, delle locazioni immobiliari. Le nuove modifiche sono intervenute, come per le cessioni degli immobili, in sede di conversione del predetto decreto.

*Le modifiche alla fiscalità delle locazioni immobiliari apportate dalla versione originaria del D.L. n. 223 del 2006*

Il D.L. n. 223 del 2006, prima delle recenti modifiche apportate in sede di conversione al regime fiscale delle locazioni immobiliari, prevedeva un'esenzione generalizzata dall'Iva.

Il predetto regime di esenzione era indipendente dalla tipologia di immobile locato **(19)**. La circostanza che le locazioni immobiliari siano diventate esenti da Iva ha dato luogo alla necessità di applicare l'imposta di registro nella misura del 2%.

Fattispecie	Iva	Registro
Locazioni di immobili ad uso abitativo e/o strumentale	Esenti	2%
Contratti di locazione finanziaria di immobili	Esenti	€ 168 <b>(20)</b>

Dopo l'entrata in vigore del D.L. n. 223/2006 hanno continuato ad essere esenti anche le locazioni non finanziarie di terreni ed aziende agricole e le aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria.

### ***Il D.L. n. 223/2006 dopo gli emendamenti approvati dalla legge di conversione***

Come anticipato, per effetto delle modifiche apportate dalla legge di conversione, sono state introdotte, anche con riferimento alla locazione degli immobili, alcune novità rispetto alla versione originaria del D.L. n. 223 del 2006. Va premesso che la disposizione cui occorre fare riferimento è l'art. 35, comma 8, del D.L. n. 223 del 2006. In particolare, è stata effettuata una netta distinzione tra immobili strumentali per natura e gli altri immobili (ad esempio quelli ad uso abitativo, etc.).

Per quanto riguarda questi ultimi la locazione è sempre esente da Iva.

Al contrario, per gli immobili strumentali per natura il regime fiscale varia sia per le caratteristiche specifiche del locatario, che per una nuova e precisa scelta del locatore. Più

nello specifico, l'art. 10, comma 1, n. 8), nella sua "nuova" formulazione (21) prevede che non sono esenti da Iva (e, quindi, sono imponibili) le operazioni di locazione aventi ad oggetto immobili strumentali per natura (la norma, nello specifico, fa riferimento ai "fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni") effettuate nei confronti di:

- a) soggetti passivi Iva che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in misura pari o inferiore al 25% (banche, assicurazioni, etc.);
- b) soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni.

Inoltre l'Iva deve essere applicata alle locazioni di fabbricati strumentali per natura per le quali, "nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione". Nello specifico, tali operazioni sarebbero in teoria esenti dall'imposta sul valore aggiunto, ma potranno scontare il predetto tributo a seguito dell'esercizio di un'apposita opzione. Tale opzione, in particolare, dovrà essere esercitata per il singolo contratto o, in alternativa, per la durata residua di questo.

In definitiva sono *esenti da Iva*:

- le locazioni di immobili strumentali per natura effettuate nei confronti di soggetti passivi che hanno un diritto di detrazione dell'imposta pieno o comunque superiore al 25%;
- le locazioni di immobili strumentali per natura per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'applicazione dell'Iva;
- le locazioni di terreni ed aziende agricole;
- le locazioni di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria;
- le locazioni di altri immobili diversi da quelli strumentali.

Al contrario, sono *imponibili ai fini Iva*:

- le locazioni di immobili strumentali per natura per le quali sia stata esercitata l'apposita opzione;
- le locazioni di immobili strumentali per natura effettuate nei confronti dei soggetti passivi Iva che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in misura pari o inferiore al 25% (banche, assicurazioni, etc.);
- le locazioni di immobili strumentali per natura effettuate nei confronti dei soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni;
- le locazioni di aree destinate a parcheggio di veicoli.

## **8. La deroga, per i contratti di locazione, al principio dell'alternatività tra l'Iva ed il**

## **registro.**

La legge di conversione del d.l. n. 223 del 2006 ha previsto anche una significativa deroga al criterio dell'alternatività tra l'Iva ed il registro. In particolare, per effetto della nuova disposizione, alle sole locazioni dei beni strumentali per natura, siano esse esenti o imponibili ai fini Iva, è applicabile l'imposta di registro nella misura dell'1%.

Al contrario, le locazioni esenti, aventi ad oggetto beni immobili diversi da quelli strumentali per natura, saranno sottoposte all'imposta di registro nella misura ordinaria del 2%.

## **9. I contratti di locazione finanziaria.**

Non sono previste particolarità per i contratti di locazione finanziaria. La disciplina è quella generale sin qui esaminata per i contratti di locazione non finanziaria. Ad esempio, se oggetto del contratto è un immobile ad uso abitativo i canoni di locazione finanziaria saranno esenti da Iva. Invece se il contratto riguarda un immobile accatastato A/10, ed il contratto è relativo ad un soggetto che non può detrarre l'Iva, l'operazione sarà imponibile. In buona sostanza, come ricordato, si applica la disciplina generale già esaminata.

Deve infine ricordarsi che in sede di riscatto di immobile strumentale per natura concesso in locazione finanziaria, l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione può essere portata a scomputo delle imposte ipotecarie e catastali dovute per il riscatto medesimo.

## **10. L'affitto di azienda.**

Una disposizione del tutto particolare e di difficile applicazione riguarda i contratti di affitto di azienda. In particolare il legislatore ha previsto che le disposizioni in materia di imposte indirette riguardanti la locazione di fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto di aziende il cui valore complessivo sia costituito, per più del 50%, dal valore normale dei fabbricati.

*Nicola Forte*

- 
- 1)** Ad esempio se un'impresa ha acquistato un immobile rientrante nella categoria catastale A/10 ed effettua la cessione dell'immobile nei confronti di un esercente arte e professione che, solitamente ha la possibilità di considerare in detrazione il tributo, l'operazione deve considerarsi esente ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter) del D.P.R. n. 633/1972.
  - 2)** In questo modo il legislatore, nel provvedimento di conversione del decreto legge, concede il legittimo affidamento richiesto dalle società di leasing e dalle società immobiliari.

- 3)** In buona sostanza si fa riferimento alla prima formulazione dell'art. 35, comma 8 del D.L. n. 223/2006.
- 4)** In questo caso, però, il legislatore aveva previsto un'ulteriore condizione affinché tali soggetti potessero assoggettare ad Iva la cessioni degli immobili: era necessario, dal momento dell'ultimazione della costruzione, ovvero dall'ultimazione dell'intervento di ristrutturazione, che non fossero trascorsi più di cinque anni. Diversamente le relative cessioni avrebbero dovuto essere considerate, sulla base della disciplina generalizzata di esenzione introdotta dal decreto, quali operazioni esenti.
- 5)** Ad esempio la qualifica di soggetto passivo Iva dell'acquirente.
- 6)** In tal senso v. Min. fin., Circ. n. 36 del 21 luglio 1989. Cfr. anche Assonime, Circ. n. 36 del 3 agosto 2006 secondo cui sono fabbricati strumentali non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni «quelli accatastati nei gruppi C (negozi, magazzini), D (opifici, impianti industriali, alberghi) ed E (stazioni per servizi di trasporto, edifici a destinazione particolare) e nella categoria A/10 (uffici)».
- 7)** Si tratta delle imprese che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d), ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457.
- 8)** Con effetto dal 4 luglio del 2006.
- 9)** Il predetto limite è stato stabilito inizialmente dal decreto in cinque anni, ora, durante la fase di conversione in legge è stato ridotto a quattro anni.
- 10)** Si tratta, in buona sostanza, di qualsiasi altra impresa che non ha costruito o ristrutturato l'immobile. Rientrano in questa categoria anche le imprese che hanno per oggetto principale o esclusivo l'attività di compravendita. Pertanto se un'impresa, che esercita l'attività di rivendita di beni immobili, effettua la cessione di un immobile ad uso abitativo, l'operazione deve considerarsi esente da Iva.
- 11)** Oltre al caso esaminato nell'esempio deve considerarsi quanto previsto dall'art. 10, n. 8-ter) del D.P.R. n. 633/1972. Secondo tale norma, applicabile esclusivamente ai beni strumentali per natura, il cedente può, nel relativo atto, manifestare espressamente l'opzione per l'imposizione.
- 12)** Come è noto gli esercenti le professioni sanitarie realizzano, quasi sempre, un volume d'affari completamente esente. Pertanto l'Iva assolta sugli acquisti è completamente indetraibile.
- 13)** Sarà quindi necessario effettuare delle valutazioni di convenienza. Infatti la permanenza nel regime di imponibilità dà luogo alla possibilità di continuare a considerare in detrazione l'Iva sugli acquisti. Invece l'esenzione della cessione potrebbe determinare una limitazione alla detrazione del tributo.
- 14)** Rilevano, quindi, come già spiegato, solo le caratteristiche strutturali dell'immobile. Infatti l'oggetto della cessione deve essere un immobile strumentale per natura.
- 15)** Invece se la medesima cessione è effettuata ad esempio nei confronti di un privato, che non può detrarre l'Iva, l'operazione fuori esce dal regime di esenzione per essere assoggettata ad imposta sul valore aggiunto.
- 16)** Si tratta delle cessioni di cui siano parte fondi immobiliari chiusi, società di locazione finanziaria, banche e intermediari finanziari,
- 17)** Per alcuni nozioni basilari del meccanismo della "rettifica della detrazione" cfr. N. Forte, *Il regime Iva delle cessioni degli immobili e delle locazioni dopo il Decreto legge sulle liberalizzazioni*, segnalazione novità n. 268 del 14 luglio 2006, nota 3.
- 18)** Si tratta della rettifica della detrazione per cambio di destinazione (ex art. 19-bis2, comma 3)
- 19)** La predetta distinzione, come si avrà modo di chiarire, assume rilievo ai fini delle modifiche apportate in sede di conversione (*infra*).
- 20)** In questo caso si applica l'imposta di registro in misura fissa in quanto il comma 10, contenuto nell'art. 35, ha modificato l'art. 40 del D.P.R. n. 131/1986 prevedendo in questo caso l'esclusione dall'applicazione dell'imposta proporzionale pari al 2%.
- 21)** Vale a dire nella sua formulazione, come modificata in sede di conversione in legge del decreto.