
Il regime IVA delle cessioni e locazioni di immobili abitativi e strumentali

Roma, 20 maggio 2019

Dott. Paolo Serva

Indice degli argomenti

- **Il regime IVA delle cessioni di immobili**
 - Regime IVA
 - Tabelle di confronto
 - Disciplina della rettifica

- **Il regime IVA delle locazioni di immobili**
 - Regime IVA
 - Tabelle di confronto

- **Figure affini alla locazione**
 - Leasing immobiliare
 - Contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda)
 - Rent-to-buy

Il regime delle cessioni di immobili ai fini IVA

Cessione di fabbricati abitativi - IVA

Regola generale:

Le cessioni di fabbricati abitativi (inclusi nella categoria catastale A con l'eccezione degli A/10) sono ESENTI

Tre eccezioni alla regola generale:

- sono imponibili le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che hanno eseguito sui fabbricati, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 (c.d. «**interventi di recupero edilizio**») **entro 5 anni dalla data di ultimazione** della costruzione o dell'intervento;
- sono imponibili condizionatamente all'esercizio dell'opzione per l'imposizione da parte del cedente (nell'atto di cessione)
 1. le cessioni effettuate dalle stesse imprese costruttrici/ristrutturatrici successivamente ai 5 anni;
 2. le cessioni di fabbricati destinati ad alloggi sociali

Cessione di fabbricati abitativi - IVA

Gli interventi di recupero edilizio che rilevano ai fini di cui sopra sono:

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

Si definiscono «alloggi sociali»:

- l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge 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 nel libero mercato (D.M. 22 aprile 2008).

Cessioni di fabbricati abitativi - IVA - aliquote ridotte

Tabella A, Parte II e III allegata al D.P.R. n. 633/1972

- Aliquota 4%:
 - n. 21): case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione in presenza delle condizioni c.d. «prima casa».
- Aliquota 10%:
 - n. 127-undecies:
 - case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 (anche se assegnate in proprietà o in godimento a soci da cooperative edilizie e loro consorzi) ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, qualora non ricorrano le condizioni richiamate nel numero 21) della parte seconda della Tabella (c.d. «prima casa» – vedi sopra);
 - fabbricati o porzioni di fabbricato, diversi dalle predette case di abitazione, di cui all'art. 13 della L. n. 408/1949 (c.d. fabbricati «Tupini»), ancorché non ultimati, purché permanga l'originaria destinazione, ceduti da imprese costruttrici.
 - n. 127-quinquiesdecies:
 - fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero edilizio (esclusi quelli di cui alle lett. a) e b)), ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi.

Cessioni di fabbricati abitativi - IVA - aliquote ridotte

- Applicabilità dell'aliquota IVA in misura del 10% ai sensi del n. 127-quinquiesdecies alle cessioni di «immobili di lusso» oggetto di interventi di recupero edilizio.
 - Si ritiene ragionevole applicare la norma anche agli immobili di lusso. In questo senso Circ. nn. 1/1994 e 142/1994.
- Applicabilità dell'aliquota IVA in misura del 10% ai sensi del n. 127-quinquiesdecies anche alle imprese che hanno affidato i lavori ad imprese terze.
 - Si ritiene ragionevole applicare la norma anche alle imprese che si sono avvalse di imprese terze in quanto in altre fattispecie rilevanti ai fini IVA il legislatore non ha operato alcuna distinzione tra imprese costruttrici/ristrutturatrici ed imprese che si avvalgono di imprese appaltatrici (es. art. 10, comma 1, nn. 8, 8-bis e 8-ter), D.P.R. n. 633/1972). In questo senso si esprime in termini generali la Circ. n. 22/2013.

Cessione di fabbricati pertinenziali - IVA

- La cessione di immobili **pertinenziali** riguarda gli immobili che, seppur catastalmente classificabili come strumentali, sono destinati al servizio di abitazioni (**Art. 817 c.c.**).
- Alla pertinenza è estesa la medesima disciplina dettata per la tipologia del fabbricato principale, sia nell'ipotesi in cui siano oggetto del medesimo atto di cessione, sia nell'ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atti separati (purché il vincolo pertinenziale sia comunque evidenziato) – Circ. n. 12/2007.
- Tuttavia in caso di acquisto di un immobile con più pertinenze, ad esempio un appartamento con due box, si applicherà l'IVA al 4% (in applicazione dell'agevolazione c.d. «prima casa») solo sul corrispettivo dell'appartamento e del primo box, mentre troverà applicazione l'IVA al 10% per il secondo box (nonché per le eventuali ulteriori pertinenze) - Ris. n. 94/2010.

Cessione di fabbricati pertinenziali - IVA

(segue)

- **Esempio: un box destinato a pertinenza di un immobile abitativo viene ceduto da un'impresa costruttrice/ristrutturatrice**
 - La cessione del box è soggetta alla medesima disciplina della cessione dell'immobile abitativo di cui costituisce pertinenza

Pertanto:

- Qualora il box venga ceduto entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione/ristrutturazione, la cessione è imponibile ai fini IVA
- Qualora il box venga ceduto dopo il periodo di cinque anni dall'ultimazione della costruzione/ristrutturazione, la cessione è esente ai fini IVA, salvo opzione per l'imposizione da parte del cedente

Cessione di fabbricati pertinenziali - IVA

- L'Amministrazione finanziaria nella Circ. n. 12/2007 ha altresì precisato che non viene meno l'autonoma rilevanza fiscale dell'operazione relativa alla pertinenza, rispetto alla quale devono essere verificati i presupposti oggettivi e soggettivi che determinano il trattamento fiscale in concreto applicabile.
 - Ad esempio, il trattamento applicabile alla cessione di un box destinato a pertinenza di un immobile abitativo è determinato in base alla disciplina dettata per i fabbricati appartenenti alla categoria catastale A (esclusa A/10), ma – ad esempio – l'operazione risulterà in concreto rientrante nel regime di esenzione, solo se la cessione del box è stata posta in essere oltre i cinque anni dalla ultimazione della costruzione (in assenza di opzione).
 - Ove effettuata entro cinque anni dall'ultimazione, la cessione del bene principale potrebbe essere stata assoggettata ad IVA (Circ. n. 12/2007). Ciò non influisce sul regime applicabile alla cessione del box.
- **Pertanto, la cessione di una pertinenza deve essere in ogni caso considerata come una cessione di un fabbricato abitativo, ma tale «assimilazione» non implica necessariamente un identico trattamento ai fini fiscali dell'abitazione e della pertinenza (restando le due cessioni autonome)**

Cessione di fabbricati strumentali - IVA

Regola generale:

Le cessioni di fabbricati strumentali (inclusi nelle categoria catastali diverse dalla A e nella categoria A/10) sono ESENTI

Due eccezioni alla regola generale:

- sono imponibili le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero edilizio, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero edilizio;
- sono imponibili le cessioni per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente esercitato l'opzione per l'imposizione.

Aliquote

- Aliquota del 10% nei soli casi di cui ai nn. 127-undecies e 127-quinquiesdecies della tabella A, Parte III, DPR 633/1972

Cessione fabbricato non ultimato - IVA

- La cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione dello stesso è in ogni caso assoggettata ad IVA in quanto si tratta di un bene non ancora immesso nel circuito produttivo.
 - Restano ferme le eventuali aliquote ridotte del 4% (c.d. «prima casa») e del 10% (n. 127-undecies) della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. n. 633/1972. In tali casi non può, invece, trovare applicazione l'aliquota prevista dal n. 127-quinquiesdecies (circ. 8/E del 2009).
 - La stessa disciplina si applica agli immobili in corso di ristrutturazione (è necessario che i lavori siano effettivamente iniziati. Non è sufficiente la semplice richiesta delle autorizzazioni necessarie)
- Un fabbricato si considera ultimato *«nel momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo»* (Circ. n. 12/2007). In questo senso, si considera ultimato:
 - l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei valori l'attestazione della ultimazione degli stessi (artt. 23 e 24 DPR 380/2001)
 - l'immobile che sia concesso in uso a terzi

Cessioni di fabbricati – Regole comuni - IVA

- Alle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato di cui ai numeri 8-bis) e 8-ter) del primo comma dell'articolo 10, D.P.R. n. 633/1972 (i.e. **abitativi e strumentali**) per le quali nel relativo atto (o anche nel preliminare) il cedente abbia espressamente manifestato **l'opzione** per l'imposizione, si applica il regime dell'inversione contabile (cd. "*reverse charge*"):
 - in deroga al principio generale, al pagamento dell'imposta dovuta sulle operazioni di cessione soggette ad IVA è tenuto il cessionario ove dotato di soggettività IVA (art. 17, comma 6, lett. a-bis)
 - Ne consegue che il cedente deve emettere fattura per il corrispettivo dell'operazione senza applicazione dell'IVA, indicando quale titolo dell'inapplicabilità l'art. 17, c. 6, del D.P.R. n. 633/1972
 - Il cessionario, quale debitore d'imposta, deve integrare la fattura ricevuta, indicando sulla stessa l'aliquota applicabile e la relativa imposta ed annotando l'operazione nel registro IVA delle operazioni attive e in quello degli acquisti
- Tale regola non risulta applicabile nel caso in cui il cessionario non sia un soggetto IVA
 - In tal caso l'IVA è applicata dal cedente secondo le modalità ordinarie

Cessioni di fabbricati – L'esercizio dell'opzione

- L'opzione per l'imponibilità può essere esercitata anche nel contratto preliminare
 - In tal caso il meccanismo dell'inversione contabile trova applicazione anche con riferimento agli acconti
 - La scelta è vincolante ai fini del contratto di compravendita definitivo
- In assenza di un contratto preliminare, può accadere che gli acconti siano corrisposti in regime di esenzione. Laddove nel contratto definitivo venga esercitata l'opzione per l'imponibilità, l'IVA sarà applicata con esclusivo riferimento al saldo.
- In generale può accadere che acconti e saldo abbiano un regime diverso
 - Si pensi al caso degli acconti incassati entro 5 anni dalla costruzione (imponibili per legge)
 - Ove il saldo fosse incassato oltre il quinquennio il regime naturale sarebbe invece quello dell'esenzione, salvo espressa opzione per l'imponibilità

Reverse charge – Regime sanzionatorio (1/2)

- Per il mancato adempimento degli obblighi gravanti in capo al cessionario tenuto ad applicare il reverse charge si applicano le seguenti sanzioni
 - Da 500 a 20.000 (purché l'operazione risulti dalla contabilità)
 - Dal 5% al 10% dell'imponibile non documentato con un minimo di 1.000 Euro (se l'operazione non risulta dalla contabilità) per ogni liquidazione e per ciascun fornitore
 - Relativamente alla imposta non detraibile per il cessionario restano ferme le sanzioni per infedele dichiarazione e per illegittima detrazione
 - Le stesse sanzioni si applicano in caso di mancata regolarizzazione da parte del cessionario (in caso di fatturazione irregolare da parte del cedente)
- Per le operazioni non imponibili, esenti, non soggette in caso di erronea applicazione del reverse charge
 - Devono essere elisi il debito e il credito IVA
 - Il cessionario può recuperare mediante nota di variazione l'imposta non detratta
 - Tale regime si applica anche alle operazioni inesistenti (ma in tal caso si applica sanzione tra il 5% e il 10% dell'imponibile con minimo di Euro 1.000).

Reverse charge – Regime sanzionatorio (2/2)

- Applicazione erronea del regime «ordinario» ad una operazione soggetta al regime del «reverse charge»
 - Sanzione fissa da Euro 250 a Euro 10.000 (responsabili solidali entrambe le parti) per ogni liquidazione e per ciascun fornitore
 - Non è necessaria la regolarizzazione da parte del cessionario
 - Resta fermo il diritto alla detrazione
 - Sanzione art. 6 comma 1 in caso di evasione o frode (con cessionario consapevole)
- Applicazione erronea del regime «reverse charge» ad una operazione soggetta al regime ordinario
 - Sanzione fissa da Euro 250 a Euro 10.000 (responsabili solidali entrambe le parti) per ogni liquidazione e per ciascun committente
 - Solo per operazioni astrattamente riconducibili al regime del reverse charge
 - Resta fermo il diritto alla detrazione
 - Sanzione art. 6 comma 1 in caso di evasione o frode (con cedente consapevole)
 - Sanzioni ordinarie (art. 6, commi 1 e 8) in caso di mancato assolvimento dell'imposta da parte del cessionario

Cessione di fabbricati – Disciplina della rettifica - IVA

Art. 19-bis2 D.P.R. n. 633/1972

- Ipotesi di rettifica della detrazione:
 - Diverso utilizzo del bene (commi 1 e 2)
 - Variazione del *pro-rata* di detrazione (comma 4)
 - Mutamenti del regime delle operazioni attive, del regime della detrazione o dell'attività esercitata (comma 3)
 - Cessione del bene ammortizzabile durante il periodo di rettifica (comma 6)
- Metodo «analitico» (commi 1 e 2) vs metodo «forfetario» (comma 4)
 - Prescindendo dalle ipotesi di modifiche strutturali (comma 3)
- Esonero dall'obbligo di rettifica della detrazione:
 - Disciplina transitoria applicabile ai fabbricati (vedi *infra*)

Cessione di fabbricati – Disciplina della rettifica - IVA

- Particolarità per la rettifica dell'IVA relativa ai fabbricati (art. 19-bis2, commi 8 e 9)
 - Per i beni ammortizzabili l'obbligo di rettifica scatta solo laddove il presupposto (cambio di destinazione, variazione del pro rata o modifica del regime fiscale/attività) si verifichi nel periodo normativamente previsto (c.d. periodo di rettifica)
 - I fabbricati sono considerati beni ammortizzabili agli effetti dell'art.19-bis2.
 - Il periodo di rettifica per i fabbricati è fissato in 10 anni (anno di entrata in funzione + 9 anni successivi) decorrenti dalla data di acquisto o di ultimazione del fabbricato.
 - La rettifica è quindi operata per decimi. Oltre tale termine non deve essere effettuata alcuna rettifica della detrazione iniziale.
 - Per le aree fabbricabili il periodo di rettifica inizia a decorrere dalla data di ultimazione dei fabbricati insistenti sulle aree medesime.
 - L'imputazione dell'imposta relativa ai fabbricati ovvero alle singole unità immobiliari soggette a rettifica (che siano compresi in edifici o complessi di edifici acquistati, costruiti o ristrutturati unitariamente) deve essere determinata sulla base di parametri unitari, costituiti dal metro quadrato o dal metro cubo, o da parametri simili, che rispettino la proporzionalità tra l'onere complessivo dell'imposta relativa ai costi di acquisto, costruzione o ristrutturazione, e la parte di costo dei fabbricati o unità immobiliari specificamente attribuibile alle operazioni che non danno diritto alla detrazione dell'imposta.
 - Le rettifiche sono effettuate nella dichiarazione IVA relativa all'anno in cui si verificano gli eventi che hanno dato luogo alla stessa.

Cessione di fabbricati – Metodo analitico di rettifica

- Il metodo «analitico» prevede la rettifica della detrazione in caso di diverso utilizzo del singolo fabbricato nel corso del tempo
 - Riservato ai soggetti che non applicano il c.d. *pro-rata* di detrazione
 - Presupposto è il mutamento di destinazione del bene (impiegato per effettuare operazioni che danno un diverso diritto alla detrazione rispetto a quello previsto originariamente)
 - Anche la cessione può costituire mutamento di destinazione rilevante ai fini in esame
 - La rettifica è effettuata con riferimento a tanti decimi dell'imposta quanti sono gli anni mancanti al compimento del decennio

Cessione di fabbricati – Metodo analitico di rettifica (esempio 1)

Esempio 1:

- Nel 2013 un'impresa ha acquisito un fabbricato strumentale detraendo integralmente l'imposta (50.000 Euro) in quanto prevedeva di impiegare il bene direttamente nell'attività industriale (nell'ambito della quale sono effettuate esclusivamente operazioni attive imponibili)
- Nel 2021 l'impresa cede l'immobile in regime di esenzione (i.e. non esercitando l'opzione per l'applicazione dell'IVA)
- L'immobile viene, quindi, impiegato per l'effettuazione di una operazione che non dà diritto alla detrazione
- Considerando che mancano due anni alla fine del periodo decennale di osservazione, l'impresa dovrà rettificare i 2/10 dell'IVA detratta.
- L'Iva soggetta a rettifica è, quindi, pari a 10.000 Euro (2/10 di 50.000 Euro)

Cessione di fabbricati – Metodo forfetario di rettifica

- Il metodo «forfetario» prevede la rettifica della detrazione in caso di mutamenti del pro-rata di detrazione nel corso del tempo
 - Riservato ai soggetti che applicano il c.d. pro-rata di detrazione
 - Rettifica obbligatoria ove il pro-rata si modifichi in misura superiore al 10%
 - Rettifica facoltativa in caso di variazioni del pro-rata inferiori (in tal caso obbligo di adottare il meccanismo per almeno 5 anni e di comunicazione all’Agenzia delle Entrate)
 - La verifica della variazione del pro-rata deve essere effettuata in ciascuno dei dieci anni del periodo di osservazione
 - La rettifica è effettuata con riferimento al decimo dell’imposta relativa a tutti i fabbricati che rientrano temporalmente nel periodo di rettifica
 - Rettifica anche in caso di cessione dell’immobile nel periodo di osservazione (comma 6)
 - Dubbi applicativi su questo ultimo obbligo (vedi *infra*)

Cessione di fabbricati – Metodo forfetario (esempio 2)

- Esempio 2:
- Nel 2013 una impresa acquista un immobile detraendo sulla base del pro rata dell'anno l'80% dell'IVA complessivamente assolta sull'acquisto (Euro 40.000)
- Nel 2014 la stessa impresa acquista un immobile detraendo sulla base del pro rata dell'anno il 90% dell'IVA complessivamente assolta sull'acquisto (Euro 30.000)
- Nel 2016 il pro-rata si attesta al 68%.
- Per l'anno 2016 la rettifica della detrazione va operata come segue.

Acquisto del 2013

- 1/10 Iva assolta Euro 4.000
- Iva detratta (80%) Euro 3.200
- Iva detraibile (68%) Euro 2.720
- Rettifica della detrazione Euro 480

Acquisto del 2014

- 1/10 Iva assolta Euro 3.000
- Iva detratta (90%) Euro 2.700
- Iva detraibile (68%) Euro 2.040
- Rettifica della detrazione Euro 640

Cessione di fabbricati – Metodo forfetario (esempio 3)

- Esempio 3:
- Qualora l'immobile acquistato nel 2013 di cui all'esempio 2 venga ceduto in esenzione il 1° gennaio 2018 la rettifica dei decimi mancanti deve essere effettuata in unica soluzione nel 2018 (comma 6, art. 19-bis 2)
 - Decimi mancanti: 5.
 - 5/10 dell'IVA detratta devono essere oggetto della rettifica.
 - Iva complessivamente detratta Euro 32.000
 - IVA soggetta a rettifica Euro 16.000 (5/10 del totale)
 - Rettifica della detrazione Euro 16.000
- Dubbi della dottrina circa l'applicabilità della norma in commento quando la cessione immobiliare impatta sul pro-rata (in quanto rientrante nell'attività tipica)
 - In tal caso la cessione esente impatta sul pro-rata ma comporta anche una rettifica analitica ai sensi dell'art. 19bis 2, comma 6
 - Doppia penalizzazione?

Cessione di fabbricati – Disciplina della rettifica - IVA

- Operazioni straordinarie
 - Se i beni ammortizzabili sono acquisiti in dipendenza di fusione, scissione, cessione o conferimento di aziende, le disposizioni relative alla rettifica della detrazione si applicano con riferimento alla data in cui i beni sono stati acquistati dalla società incorporata o dalle società partecipanti alla fusione, dalla società scissa o dal soggetto cedente o conferente.
 - Pertanto, se la fusione, la cessione o il conferimento comportano il trasferimento di fabbricati con IVA detratta nei 9 anni precedenti, la società avente causa dovrà applicare la disciplina della rettifica della detrazione con riferimento a tali beni

Cessione di fabbricati – Disciplina della rettifica - IVA

- Esonero rettifica per gli immobili posseduti alla data del 4 luglio 2006
 - Alla data del 4 luglio 2006 è cambiato il regime di tassazione per gli immobili e talune operazioni imponibili sono diventate esenti (D.L. n. 223/2006). Per i fabbricati posseduti a tale data sono state dunque concesse ipotesi di esonero dalla rettifica della detrazione in caso di locazione e cessioni esenti IVA, in virtù del principio del legittimo affidamento. Si distinguono i seguenti casi:
 - Immobili abitativi:
 - le imprese di costruzione e di ripristino che cedono (o locano) in esenzione immobili residenziali non devono operare alcuna rettifica se alla data del 4 luglio 2006 è scaduto il termine di 4 anni (pro-tempore vigente) dalla data di ultimazione della costruzione o dei lavori di ristrutturazione.
 - le altre imprese non devono operare alcuna rettifica sia in caso di cessione che di locazione esente da IVA.
 - Immobili strumentali
 - tutti i soggetti passivi IVA non devono mai operare alcuna rettifica della detrazione relativamente alle operazioni derivanti da nuovi contratti stipulati dopo l'entrata in vigore del D.L., se le operazioni sono soggette ad IVA. Per tali immobili dunque la rettifica andrà operata solo se nei contratti stipulati dopo il 4 luglio 2006 non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità.

Responsabilità solidale nelle cessioni di fabbricati

- “Sulla base di analisi effettuate su fenomeni di frode”, il comma 164 dell’art. 1 della L. n. 244/2007 (Finanziaria 2008) ha introdotto nell’art. 60-bis del D.P.R. n. 633/1972 il comma 3-bis che prevede una responsabilità solidale del cessionario di immobili (anche laddove non agisca nell’esercizio di arti o professioni) per il pagamento dell’imposta e delle sanzioni relative alla differenza tra il corrispettivo effettivamente pagato e quello indicato nell’atto di cessione.
- È prevista una forma di regolarizzazione della violazione per il cessionario che non agisce nell’esercizio di imprese, arti o professioni, mediante versamento della maggiore imposta dovuta entro 60 giorni dalla stipula dell’atto di compravendita.
- La regolarizzazione da parte del soggetto passivo IVA va, invece, effettuata ai sensi dell’art. 6, comma 8, lett. b), D.P.R. n. 471/1997 mediante il pagamento della maggiore imposta dovuta e la presentazione all’ufficio di un documento integrativo, emesso in duplice esemplare, recante il corrispettivo effettivo entro 30 giorni dalla registrazione della fattura irregolare
- La disposizione, pertanto, persegue l’obiettivo di scoraggiare comportamenti fraudolenti volti occultare il corrispettivo delle transazioni immobiliari

Il regime delle locazioni di immobili ai fini IVA

Locazione - IVA

Regola generale:

Le locazioni di fabbricati sono ESENTI

Tre eccezioni alla regola generale

A condizione che nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato la relativa **opzione** sono imponibili le locazioni di:

- fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di ripristino (senza limiti temporali)
- fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal 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 22/04/2008 e
- fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni

Locazione - IVA

- Il regime IVA prescelto al momento della stipula del contratto di locazione è vincolante per tutta la durata del contratto.
- Qualora prima della scadenza del contratto di locazione si verifichi il subentro di un terzo nella qualità di locatore, quest'ultimo può modificare il regime IVA della locazione.

Locazione – aliquote ridotte

Tabella A, Parte III allegata al D.P.R. n. 633/1972

- Aliquota 10%:
 - Il n. 127-duodevicies prevede l'applicazione dell'IVA al 10% alle:
 - locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di recupero edilizio
 - locazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali.
- Ne discende che:
 - le locazioni di fabbricati abitativi soggette ad IVA scontano sempre l'aliquota del 10%
 - le locazioni di fabbricati strumentali soggette ad IVA scontano sempre l'aliquota del 22%.

Figure affini alla locazione

Leasing abitativo

- Art. 1, commi 76 – 84, Legge n. 208/2015 (c.d. Legge di Stabilità 2016) e Circolari nn. 12/2016, 27/2016 e 7/2017.
 - Definizione di leasing abitativo.
 - Meccanismo: soggetto concedente (banca o altro intermediario finanziario) si obbliga verso il cliente (i) ad acquistare o a far costruire un immobile abitativo, secondo le istruzioni dell'utilizzatore; (ii) a mettere l'immobile a disposizione dell'utilizzatore a fronte del pagamento di un canone correlato al prezzo di acquisto o di costruzione e alla durata del periodo di godimento; (iii) alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito.
 - Ambito oggettivo:
 - Immobili abitativi
 - Ambito soggettivo:
 - Persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa

Leasing abitativo

- Disciplina civilistica
 - Rischi in capo all'utilizzatore.
 - Facoltà di acquistare l'immobile ad un prezzo prestabilito alla scadenza del contratto.
 - In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere atualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. L' eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente.
 - Possibilità di sospendere il pagamento dei corrispettivi periodici al ricorrere di determinate circostanze e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto.
 - Procedimento di convalida di sfratto per il rilascio dell'immobile.

Leasing abitativo

- **Disciplina fiscale**

- Detrazione dall'IRPEF in misura del 19% delle seguenti spese derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale a sensi dell'art. 10, comma 3-bis del TUIR (condizione da esplicitare nel contratto di leasing) entro un anno dalla consegna:
 - Sostenute da giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore ad Euro 55.000 che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa sui canoni e relativi oneri accessori (fino ad Euro 8.000) e sul costo di acquisto (fino ad Euro 20.000).
 - Sostenute da giovani di età pari o superiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore ad Euro 55.000 che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa sui canoni e relativi oneri accessori (fino ad Euro 4.000) e sul costo di acquisto (fino ad Euro 10.000).
 - Sia il requisito anagrafico che quello reddituale rilevano solo al momento della stipula del contratto.

- Dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

Leasing abitativo

- **Atto di trasferimento dell'immobile al concedente**
 - Si applica ai fini IVA la disciplina ordinariamente applicabile ai trasferimenti immobiliari
 - Imposte ipotecarie e catastali ordinarie
 - Imposta di registro all'1,5% e IVA al 4% per gli immobili «prima casa» (dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020)
- **Contratto di locazione finanziaria immobiliare**
 - Scrittura privata non autenticata – registrazione solo in caso d'uso (nel qual caso si applica l'imposta fissa, cfr. Circ. n. 18/E del 2013)
 - Contratto e canoni periodici soggetti alla ordinaria disciplina IVA
 - Imposta di registro fissa (cfr. Circ. n. 12/E del 2011)
- **Riscatto finale dell'immobile da parte dell'utilizzatore**
 - Imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (art. 35, comma 10-ter.1, comma 1, D.L. n. 223/2006 e cfr. Circ. n. 18/E del 2013)
 - Si applica l'ordinaria disciplina IVA (art. 10, comma 1, n- 8-bis, D.P.R. n. 633/1972)
 - Enunciazione contratto di leasing non registrato: imposta di registro in misura fissa

Leasing strumentale

- Atto di trasferimento dell'immobile al concedente
 - Si applica ai fini IVA la disciplina ordinariamente applicabile ai trasferimenti immobiliari
 - Imposte ipotecarie e catastali ordinarie
- Contratto di locazione finanziaria immobiliare
 - Scrittura privata non autenticata – registrazione solo in caso d'uso (nel qual caso si applica l'imposta fissa, cfr. Circ. n. 18/E del 2013)
 - Contratto e canoni periodici soggetti alla ordinaria disciplina IVA
 - Imposta di registro fissa (cfr. Circ. n. 12/E del 2011)
- Riscatto finale dell'immobile da parte dell'utilizzatore
 - Imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (art. 35, comma 10-ter.1, comma 1, D.L. n. 223/2006 e cfr. Circ. n. 18/E del 2013)
 - Si applica l'ordinaria disciplina IVA (art. 10, comma 1, n- 8-ter, D.P.R. n. 633/1972)
 - Enunciazione contratto di leasing non registrato: imposta di registro in misura fissa

Contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda)

- Il regime di tassazione sia ai fini delle imposte dirette che indirette varia a seconda che il locatore sia una società o un imprenditore individuale che affitta (i) un ramo d'azienda o una fra le più aziende possedute e (ii) il caso in cui sia un imprenditore individuale che affitta l'unica azienda posseduta.
 - Affitto dell'unica azienda dell'imprenditore individuale che non prosegue l'attività d'impresa: perdita della qualifica di imprenditore per cui i proventi rientrano nella categoria dei redditi diversi (art. 67, comma 1, lett. h, TUIR). Il contratto è escluso dall'applicazione dell'IVA ed è soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale (3% ai sensi dell'art. 9 TP1 TUR).
 - Affitto dell'azienda da parte di una società di persone commerciale, di una società di capitali, di una società cooperativa ovvero di un imprenditore individuale: i proventi concorrono alla formazione del reddito d'impresa. È prevista l'applicazione dell'IVA in misura ordinaria (22%) e dell'imposta di registro in misura fissa (Euro 200).

Contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda)

- Affitto di azienda con prevalenza di fabbricati:
 - Art. 35, comma 10-quater, D.L. n. 223/2006: il regime di tassazione previsto per le locazioni immobiliari viene esteso agli affitti di azienda qualora risulti meno favorevole per il contribuente e si verificano le seguenti condizioni:
 - Il valore normale dei fabbricati risulti superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda;
 - Le regole di applicazione delle imposte indirette (rectius imposta di registro) per gli affitti d'azienda, unitariamente considerate, permettono di ottenere un risparmio d'imposta rispetto a quanto dovuto per la locazione dei fabbricati.

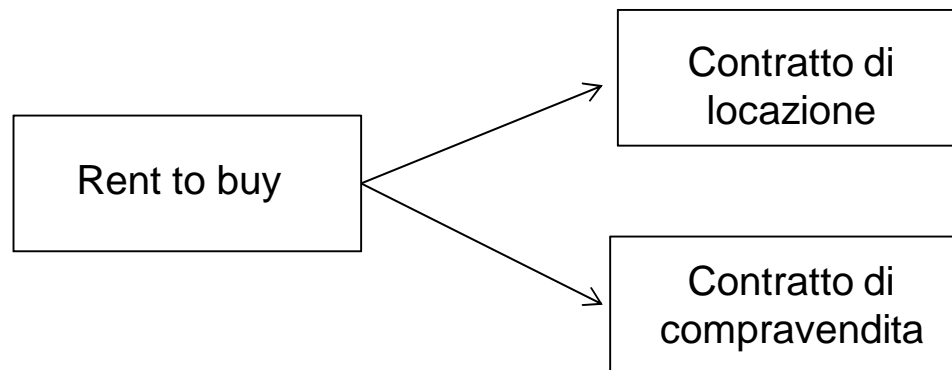
Contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda) - Confronto

	Locazione fabbricati strumentali		Affitto di azienda	
	<i>IVA</i>	<i>Registro</i>	<i>IVA</i>	<i>Registro</i>
Locatore soggetto IVA	Esente in assenza di opzione	1%	22%	200 Euro
	Imponibile su opzione			
Locatore soggetto non IVA	Fuori campo	2%	Fuori campo	3% o singole aliquote

Rent-to-buy

- Art. 23 D.L. n. 133/2014 (c.d. Decreto sblocca Italia)
 - Il regime fiscale applicabile
 - Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 4/2015
 - AIDC Norma di comportamento n. 191/2014
 - Agenzia delle Entrate: consulenza giuridica n. 954-63/2013 del 13 febbraio 2014
 - Circolare Assonime n. 27/2015

Rent-to-buy



Fasi:

- Contratto di locazione con opzione di acquisto
- Periodo di godimento dell'immobile
- Stipula del contratto di compravendita

Rent-to-buy

- L'art. 23 del D.L. n. 133/2014 disciplina esclusivamente gli aspetti civilistici della nuova fattispecie contrattuale.
 - Meccanismo: immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto
 - Ambito oggettivo: qualsiasi tipologia di immobile
 - Ambito soggettivo: i contraenti possono essere sia soggetti privati che esercenti attività d'impresa

Rent-to-buy

- Disciplina civilistica:
 - Trascrizione del contratto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645-bis c.c. se il contratto è stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata. La durata e gli effetti della trascrizione si prolungano per l'intera durata del contratto e comunque per un periodo non superiore a dieci anni.
 - Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.
 - Per il rilascio dell'immobile il concedente può avvalersi del procedimento per convalida di sfratto.
 - Le parti definiscono nel contratto la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.

Rent-to-buy

- Esecuzione in forma specifica qualora il cedente non stipuli l'atto di trasferimento della proprietà (art. 2932 c.c.).
- In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.
- In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

Rent-to-buy

Disciplina fiscale:

- Con riferimento alla disciplina fiscale applicabile è possibile distinguere tre fasi:
 - Trattamento del canone per il godimento del bene e dell'acconto prezzo
 - Esercizio del diritto di acquisto e trasferimento dell'immobile
 - Mancato trasferimento dell'immobile e restituzione degli acconti
- Nella Circolare n. 4/2015, l'Amministrazione finanziaria si occupa solo del caso in cui il conduttore abbia il diritto ma non l'obbligo di acquisto.
- È evidente che nell'ipotesi in cui la locazione contenga una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti, l'operazione sarà assimilata ad una cessione.

Rent-to-buy – Godimento dell’immobile e acconto prezzo

Fase di godimento dell'immobile		
	<i>Attività d'impresa</i>	<i>Privato</i>
Imposte sui redditi/IRAP	Tassazione ai fini IRES e IRAP dei canoni di locazione per il godimento dell'immobile. Nel periodo della locazione non assume rilevanza reddituale la parte di canone imputata al corrispettivo del trasferimento, essendo un acconto versato dal conduttore come anticipo sul prezzo di vendita che per il locatore rappresenta un debito.	La quota di canone per la concessione in godimento dell'immobile è assoggettata a tassazione in base alla disciplina dei redditi dei fabbricati. Ove ricorrano i presupposti, è possibile optare per il regime della cedolare secca.
IVA	Applicazione della disciplina IVA sui canoni relativi al godimento dell'immobile. La parte di canone pagata a titolo di acconto prezzo rappresenta un'anticipazione del corrispettivo pattuito. Il trattamento IVA applicabile a tali acconti è lo stesso che viene riservato al corrispettivo per le cessioni degli immobili abitativi e strumentali.	/
Imposta di registro	Per la parte di canone relativa al godimento dell'immobile, trova applicazione l'imposta di registro in misura fissa o proporzionale in considerazione del regime IVA applicabile alla locazione. Per la quota di canone da imputare al corrispettivo, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa se il contratto è soggetto ad IVA (altrimenti al 2% - anche per abitativi esenti).	Per la parte di canone relativa al godimento dell'immobile, trova applicazione l'imposta di registro nella misura del 2%. Per la quota di canone da imputare al corrispettivo deve essere applicata l'imposta di registro nella misura del 3% sull'importo complessivo degli acconti pattuiti.

Rent-to-buy – Esercizio del diritto di acquisto e trasferimento

Esercizio del diritto di acquisto e trasferimento dell'immobile		
	<i>Attività d'impresa</i>	<i>Privato</i>
Imposte sui redditi/IRAP	Al momento dell'esercizio del diritto di acquisto, rilevanza ai fini IRES e IRAP del ricavo o della plusvalenza (al lordo degli acconti).	Assoggettamento ad IRPEF del plusvalore realizzato al momento di stipula del contratto ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 67, comma 1, lett b), TUIR. Sono incluse anche le quote del canone imputate ad acconto prezzo. In mancanza delle condizioni, il corrispettivo non rileva ai fini delle imposte dirette.
IVA	Al momento dell'esercizio del diritto di acquisto, la base imponibile della cessione sarà data dal prezzo della cessione decurtato degli acconti sulla vendita pagati fino a quel momento dal conduttore . Applicazione del trattamento delle cessioni degli immobili.	/
Imposta di registro	Applicazione del regime delle cessioni degli immobili.	Applicazione del regime delle cessioni degli immobili (9% o 2%). L'imposta di registro corrisposta sugli acconti deve essere scomputata dall'imposta proporzionale di registro dovuta per il contratto definitivo di trasferimento.

Rent-to-buy – Mancato trasferimento dell'immobile 1/3

Mancato trasferimento dell'immobile e restituzione degli acconti		
	<i>Attività d'impresa</i>	<i>Privato</i>
Imposte sui redditi/IRAP	<ul style="list-style-type: none"> • Mancato esercizio del diritto di acquisto: per il concedente non emerge alcun ricavo/plusvalenza. In caso di versamento di quote di canone a titolo di acconto, la parte non restituita al conduttore rappresenta un componente positivo di reddito rilevante ai fini IRES e IRAP. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mancato esercizio del diritto di acquisto: la restituzione da parte del concedente delle quote dei canoni imputata ad acconto prezzo non assume alcuna rilevanza reddituale né per il proprietario né per il conduttore che non agiscano nell'esercizio di impresa. Per il concedente, la parte dell'acconto eventualmente trattenuta costituirà un reddito diverso (art. 67, comma 1, lett. I, TUIR) imponibile per un importo corrispondente a quanto trattenuto. • Risoluzione per inadempimento: in caso di inadempimento del conduttore, le quote dei canoni imputate ad acconto, eventualmente trattenute dal concedente a titolo di indennità costituiscono redditi diversi (art. 67, comma 1, lett. I, del TUIR).
	<ul style="list-style-type: none"> • Risoluzione per inadempimento: in caso di inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. Pertanto, non emerge alcun ricavo/plusvalenza ed assumono rilevanza come interessi passivi i soli interessi legali. In ipotesi di inadempimento del conduttore, per il concedente non emerge alcun ricavo/plusvalenza, ma assume rilevanza reddituale come componente positivo ai fini IRES e IRAP la sola quota di acconto versata durante la locazione che non deve essere restituita. 	

Rent-to-buy – Mancato trasferimento dell'immobile 2/3

Mancato trasferimento dell'immobile e restituzione degli acconti		
	<i>Attività d'impresa</i>	<i>Privato</i>
IVA	<ul style="list-style-type: none"> • Mancato esercizio del diritto di acquisto: il concedente è tenuto alla restituzione al conduttore della quota versata a titolo di acconto sul prezzo e all'emissione di una nota di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti. Tale nota di variazione deve essere emessa con riferimento all'ammontare complessivo versato dal conduttore a titolo di acconto sul prezzo - sia per la parte che viene restituita sia per la parte che viene trattenuta. Qualora le parti abbiano stabilito che una quota dei canoni versati in acconto sul prezzo sia trattenuta dal concedente, tale quota assume la natura di corrispettivo del diritto riconosciuto al conduttore e deve essere assoggettata ad IVA con aliquota ordinaria. 	/
	<ul style="list-style-type: none"> • Risoluzione per inadempimento: in caso di inadempimento del concedente deve essere emessa una nota di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti. In ipotesi di inadempimento del conduttore, i canoni trattenuti perdono la natura di acconto per assumere quella di penalità per inadempimento. Emissione di una nota di variazione a rettifica del regime impositivo originariamente applicato, in quanto tali importi diventano fuori campo IVA. 	

Rent-to-buy – Mancato trasferimento dell'immobile 3/3

Mancato trasferimento dell'immobile e restituzione degli acconti		
	<i>Attività d'impresa</i>	<i>Privato</i>
Imposta di registro	Sia in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto che di risoluzione del contratto per inadempimento non si dà luogo alla restituzione dell'imposta di registro corrisposta.	Sia in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto che di risoluzione del contratto per inadempimento non si dà luogo alla restituzione dell'imposta di registro corrisposta.