

COMUNICATO STAMPA

Regime Iva per le cessioni e le locazioni di fabbricati Le novità illustrate in una circolare delle Entrate

Arriva il vademecum dell’Agenzia delle Entrate per capire se e come applicare l’Iva nei casi di cessione e locazione di fabbricati, a seguito delle modifiche alla disciplina introdotte dal Dl n. 83/2012. In particolare, la circolare n. 22/E, di oggi, grazie anche all’ausilio di tabelle riassuntive, chiarisce quali sono i casi in cui è possibile esercitare l’opzione per l’applicazione dell’Iva.

Locazioni di fabbricati – Nel caso di locazione di fabbricati abitativi la regola generale prevede l’esenzione Iva. La circolare chiarisce che è possibile optare per l’applicazione dell’imposta se il locatore è l’impresa costruttrice o quella di ripristino dell’immobile. Può optare, invece, qualsiasi locatore se gli immobili sono destinati ad “alloggi sociali” (Dl n.1/2012).

Nel caso di immobili strumentali il regime naturale è sempre quello di esenzione ma, a differenza dei fabbricati abitativi, l’opzione per l’applicazione dell’imposta può essere esercitata da qualunque soggetto Iva.

La circolare precisa che, per i contratti stipulati a partire dalla data di entrata in vigore del Dl n. 83/2012 (26 giugno 2012), il regime Iva prescelto al momento della stipula è vincolante per tutta la sua durata. La stessa regola vale per i contratti relativi agli alloggi sociali, come previsto dal Dl n.1/2012, che è entrato in vigore il 24 gennaio 2012.

Se, invece, il contratto era già in corso al momento dell’entrata in vigore del decreto, la nuova disciplina interessa soltanto i canoni di locazione non ancora pagati o non ancora fatturati. In particolare, per i contratti di locazione in corso di esecuzione, è stata ammessa la possibilità di modificare il regime Iva applicato ai canoni di locazione limitatamente ai contratti assoggettati a Iva per obbligo di legge, in base alla previgente disciplina. La soluzione adottata con la circolare per questi contratti è improntata a principi di flessibilità, nell’ottica di far salvi i comportamenti già posti in essere e di consentire l’applicazione delle nuove regole per tutta la durata residua del contratto, ferma restando l’efficacia delle opzioni espresse in base alla precedente normativa.

Cessioni di fabbricati – Tranne alcuni casi in cui è obbligatorio applicare l’imposta, le operazioni sono esenti da Iva sia se i fabbricati sono abitativi sia se sono strumentali. Se i fabbricati sono abitativi, è possibile optare per l’imponibilità in caso di cessione effettuata da imprese costruttrici o di ripristino, ma solo quando sono passati 5 anni dalla fine dei lavori. Se l’immobile è destinato ad “alloggio sociale”, invece, l’opzione può essere esercitata da qualunque soggetto Iva. Quest’ultima regola vale anche per gli immobili strumentali.

Roma, 28 giugno 2013