



**PELLIZZER & PARTNERS**

DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI CONTABILI

**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

*Circolare n. 10/2012*

Castelfranco Veneto, 10 luglio 2012

**Oggetto: Cessione e locazione IMMOBILI: modificata della disciplina IVA con decorrenza dal 26 giugno**

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale avvenuta in data 26 giugno 2012 diventano effettive le modifiche al Decreto Iva introdotte dall'art.9 del D.L. n.83 del 22/06/12. Gli articoli della normativa IVA (DPR 633/72) che hanno subito modifiche sono l'art. 10 e il 17, ossia quelli che prevedono i regimi di esenzione e la disciplina dell'inversione contabile (reverse charge).

Le modifiche arrivano a parziale sostegno del settore immobiliare, che notoriamente è in una fase di stallo delle vendite. Infatti si è mirato così a eliminare quell'effetto distorsivo dato dal regime di esenzione nelle vendite a cui erano obbligati i costruttori che non riuscivano a cedere i fabbricati prodotti o ristrutturati nel periodo di quattro anni prima, cinque dopo recenti disposizioni. Tale situazione obbligava i costruttori che spesso si trovano giacenze di magazzino ferme da più di 5 anni a rideterminare il pro-rata IVA per effetto delle vendite in esenzione, procurandone un aggravio nella situazione di liquidità (che non riuscivano mai a ribaltare sul prezzo dei fabbricati, dato che il settore vede ultimamente solo riduzioni di prezzo).

**Locazione di immobili**

Schematicamente si suddividono le recenti modifiche in base al tipo di fabbricato locato:

**IMMOBILI ABITATIVI:** il costruttore che ha prodotto o ristrutturato può optare senza vincoli temporali per l'imponibilità IVA sul contratto di locazione di predetti immobili. Viene riconfermata la previsione riguardante gli alloggi sociali.

IMMOBILI STRUMENTALI: è sempre possibile l'opzione di imponibilità esplicitata nel contratto, eliminando il precedente obbligo di imponibilità verso soggetti privati e imprenditori con prorata IVA inferiore al 25%.

**Posto che le nuove disposizioni sono entrate in vigore lo scorso 26 giugno 2012, si pone per i contratti in corso il problema dell'esercizio della possibile opzione, al fine di consentire al locatore la fatturazione in Iva in luogo dell'esenzione. Si attendono sul punto chiarimenti da parte dell'Amministrazione Finanziaria.**

#### **Cessione di immobili abitativi**

Dopo le recenti modifiche questo gennaio 2012, che avevano portato da 4 a 5 anni il termine entro il quale la cessione di un fabbricato abitativo da parte di un costruttore o ristrutturatore doveva avvenire in regime di imponibilità, il D.L. n.83/12 prevede che anche dopo il termine di 5 anni dall'ultimazione dei lavori sia possibile evitare costosi ricalcoli del prorata IVA optando per l'applicazione del regime di imponibilità IVA, dunque:

**il costruttore (che ha costruito o ristrutturato), per le cessioni effettuate anche successivamente allo spirare del quinto anno, ha la possibilità di optare in ogni caso per l'applicazione del regime di imponibilità in luogo di quello di esenzione.**

L'opzione per l'imponibilità va espressa nell'atto notarile di vendita.

#### **Cessione di immobili strumentali**

Il costruttore (o ristrutturatore) che cede immobili strumentali entro il quinquennio dalla data di ultimazione della costruzione o dei lavori di ristrutturazione deve obbligatoriamente applicare l'Iva: questo è l'unico caso di obbligatoria imponibilità. **In tutti gli altri casi è sempre possibile esprimere l'opzione di imponibilità IVA, anche se il cedente è un soggetto passivo IVA-non costruttore.**

**La cessione di terreni edificabili, al pari della locazione, è considerata imponibile IVA con aliquota ordinaria.**

#### **Reverse charge (o inversione contabile)**

**Con la norma in commento, l'applicazione del meccanismo del reverse charge è ora previsto per tutti i casi in cui il cedente abbia espresso l'opzione per l'imponibilità.**

Pertanto a partire dal 26 giugno 2012, per effetto delle modifiche apportate dal citato D.L. n.83:

tutte le cessioni di immobili, sia strumentali che abitativi, imponibili ai fini Iva a seguito di esplicita opzione scontano il meccanismo del *reverse charge* (il cedente emette fattura senza applicare l'Iva, cosiddetta "ad aliquota zero", mentre il cessionario procederà ad integrare la fattura ricevuta applicando l'aliquota Iva propria dell'operazione)

Pertanto, solo il costruttore o il ristrutturatore che cede l'immobile ultimato o ristrutturato entro i 5 anni dal completamento dei lavori, deve applicare ordinariamente l'imposta con indicazione del tributo sulla fattura.

**Aliquota ridotta 10%**

A partire dal 26 giugno 2012, per tutte le locazioni di immobili abitativi e locazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, rese imponibili a seguito di opzione, troverà applicazione l'aliquota ridotta del 10%.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.  
Cordiali saluti.

- Michela Pellizzer -

- Jari Vivian -