

Prot. n.14/C/2014

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 29 Gennaio 2014

Oggetto: **Aliquota IVA per complessi turistici -***Regime IVA della costruzione, cessione e locazione di un complesso turistico alberghiero - R.M. 8/E dell'Agenzia delle Entrate -*

L'Agenzia delle Entrate, nella Risoluzione 14 gennaio 2014, n.8/E, in risposta ad una richiesta di consulenza giuridica relativa al trattamento fiscale, ai fini IVA, da applicare a diverse operazioni aventi ad oggetto un complesso turistico alberghiero (costruzione dell'edificio, nonché cessione e locazione di singole unità immobiliari dello stesso), riconosce l'applicabilità dell'aliquota IVA al 4% per la costruzione, a condizione che il complesso turistico alberghiero rispetti le proporzioni dei cd. "fabbricati Tupini" e solo nell'ipotesi in cui il committente dei lavori sia un'impresa di costruzioni.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate, richiamando la nozione di "residenza turistico alberghiera" riepiloga e chiarisce il regime IVA applicabile.

· Costruzione del complesso alberghiero.

Sotto tale profilo, la R.M. 8/E/2014 chiarisce che:

- in via generale, sul relativo contratto d'appalto l'IVA è dovuta con l'aliquota ordinaria del 22%;

- nell'ipotesi in cui il complesso rispetti le proporzioni proprie dei cd. "fabbricati Tupini", per il contratto d'appalto si applica l'IVA in misura ridotta, pari al 10%;

- nell'ipotesi in cui la costruzione del complesso abbia le caratteristiche dei "fabbricati Tupini" e l'appalto sia eseguito «nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva vendita», si rende applicabile l'IVA con l'aliquota ridotta del 4%.

· Cessione e locazione di singole unità immobiliari facenti parte della residenza alberghiera.

In tale ambito, l'Agenzia delle Entrate richiama la C.M. 27/E/2006 (confermata dalla C.M. 22/E/2013), a commento del regime IVA/Registro per le cessioni e locazioni di immobili, differenziato a seconda che si tratti di abitazioni o di fabbricati strumentali.

Sotto tale profilo, viene ribadito che, per distinguere la disciplina IVA applicabile alle operazioni relative ad ogni singola tipologia di immobile, occorre far riferimento al criterio oggettivo della sua classificazione catastale, a prescindere dall'effettivo utilizzo.

Pertanto, nel caso di specie, la R.M. 8/E/2014 chiarisce che anche per la vendita di abitazioni e fabbricati strumentali posti all'interno del complesso alberghiero si applica la disciplina IVA ordinaria (D.P.R. 633/1972).

In particolare cessione di:

- abitazioni è imponible ad IVA obbligatoria, se effettuata dall'impresa costruttrice entro i 5 anni dal termine dei lavori di costruzione, ovvero su opzione della stessa impresa, ove avvenga dopo i 5 anni. In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione dell'abitazione dopo i 5 anni dalla fine dei lavori è esente da IVA;

- fabbricati strumentali (ossia le porzioni della residenza alberghiera, classificate nella Categoria D/2) è imponibile ad IVA obbligatoria, se effettuata entro i 5 anni dal termine dei lavori di costruzione, ovvero su opzione dell'impresa costruttrice, ove avvenga dopo i 5 anni. Anche in tal caso, in mancanza dell'opzione, la cessione ultraquinquennale dell'immobile è esente da IVA.

Allo stesso modo, viene chiarito che il regime IVA della locazione di porzioni del complesso alberghiero è quello del D.P.R. 633/1972. In particolare, la locazione di:

- abitazioni è imponibile ad IVA esclusivamente su opzione dell'impresa costruttrice delle stesse]. In mancanza, l'operazione è esente da IVA.

In tal ambito, viene ulteriormente specificato che la locazione di abitazioni effettuata nell'ambito dell'attività turistico alberghiera è sempre imponibile ad IVA (e non rientra nel campo di applicazione del regime generale di esenzione dall'imposta), con l'aliquota del 10%;

- fabbricati strumentali è imponibile ad IVA unicamente su opzione del locatore, con l'aliquota ordinaria del 22%. Negli altri casi, l'operazione è esente da IVA.

Come di consueto gli Uffici dell'Associazione, restano a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Distinti saluti

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)