

Prot. n.40/C/2012

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 3 Febbraio 2012

Oggetto: **D.L. 1/2012 – “Liberalizzazione e infrastrutture” – Reintrodotta l'Iva solo per gli alloggi sociali -**

Applicabilità dell'IVA su opzione limitata alle sole cessioni e locazioni di alloggi sociali. Questo risulta dal testo definitivo del **Decreto Legge 24 gennaio 2012, n.1** - cd. "*Decreto liberalizzazioni e infrastrutture*" - pubblicato sul S.O. n.18 alla *Gazzetta Ufficiale* n.19 del 24 gennaio 2012, che, sotto questo profilo, appare del tutto differente da quello approvato dal Consiglio dei Ministri dello scorso 20 gennaio.

Il testo varato dall'Esecutivo, infatti, attribuiva la facoltà di optare per l'imponibilità ad IVA per tutte le cessioni di abitazioni effettuate dopo i 5 anni dall'ultimazione della costruzione, nonché per le locazioni di fabbricati residenziali costruiti per la vendita.

Diversamente, la stesura definitiva del D.L. 1/2012 (in vigore dal 24 gennaio scorso) circoscrive l'opzione per l'applicazione dell'IVA alle sole cessioni e locazioni di alloggi sociali ed alle abitazioni rientranti nei piani di edilizia convenzionata, per le quali è stato anche "ampliato" il regime di imponibilità ad IVA.

In tutti gli altri casi, l'unica possibilità di attenuare l'incidenza dell'IVA sui costi di costruzione si rintraccia nella facoltà di separare contabilmente e fiscalmente le operazioni di cessione di abitazioni esenti, da quelle imponibili ad IVA (finora riconosciuta alle sole operazioni di locazione).

Tuttavia, tale meccanismo appare del tutto insufficiente per superare le problematiche che, in termini di IVA, le imprese affrontano quando vendono abitazioni in esenzione da imposta.

Per questo, l'ANCE ha intrapreso le più opportune iniziative, affinché la norma, prevista nella bozza di decreto approvata dal Consiglio dei Ministri e poi stralciata dal testo finale, venga reinserita in fase di conversione in legge del Decreto Legge 1/2012.

Rassicurazioni in tal senso sono giunte da fonti governative, affinché si pervenga ad una soluzione in sede di varo finale del Provvedimento.

Confermata, invece, la misura che consente ai Comuni di ridurre l'aliquota IMU sino allo 0,38% per il cd. "*magazzino delle imprese edili*", al massimo per un triennio dall'ultimazione dei lavori.

Il Provvedimento si trova ora all'esame del Senato (3110 A/S) per la conversione in legge.

IVA per le locazioni di abitazioni (Art.57, co.1, lett.a)

L'art.57 del D.L. 1/2012 riscrive il n.8, dell'art.10, comma 1, del D.P.R. 633/1972, prevedendo l'imponibilità ad IVA su opzione del locatore, da manifestare nell'atto d'affitto, nei seguenti casi:

- locazioni di abitazioni, di durata non inferiore a 4 anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata (senza le condizioni vigenti sino al 23 gennaio 2012);
- locazioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008^[1].

Ad entrambe le suddette tipologie di locazione si applica l'aliquota IVA ridotta del 10% (ai sensi del nuovo n.127-*duodevicies* nella tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972). Nulla cambia, invece, per quanto riguarda la locazione di fabbricati strumentali. Con le modifiche introdotte, il regime IVA delle locazioni di abitazioni può schematizzarsi nel seguente modo:

Disciplina IVA previgente	Nuova Disciplina IVA	
locazioni effettuate dalle imprese che hanno costruito l'abitazione per la vendita	Esenti	Esenti
locazioni effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata	IVA se la locazione è effettuata: · da imprese costruttrici/ · ristrutturatrici; · entro 4 anni dal termine dei lavori; · con contratti di durata non inferiore a 4 anni	IVA su opzione del locatore se la locazione ha durata non inferiore a 4 anni
locazioni di alloggi sociali	Esenti	IVA su opzione
tutte le altre locazioni	Esenti	Esenti

Come è evidente, le nuove disposizioni estendono l'applicazione dell'IVA (su opzione) alle locazioni in edilizia abitativa convenzionata e a quelle di alloggi sociali, a prescindere dal fatto che il locatore sia impresa costruttrice (o ristrutturatrice), ovvero immobiliare di gestione.

IVA per le cessioni di abitazioni (Art.57, co.1, lett.b)

L'art.57 del D.L. 1/2012 riscrive anche il n.8-*bis* dell'art.10, comma 1, del D.P.R. 633/1972, prevedendo l'imponibilità ad IVA su opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita, nei seguenti casi:

- cessioni di abitazioni locate, per almeno 4 anni, in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata (senza le condizioni vigenti sino al 23 gennaio 2012);
- cessioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008.

In sintesi, con le suddette modifiche, il regime IVA delle cessioni di abitazioni può schematizzarsi nel seguente modo:

Disciplina IVA previgente	Nuova Disciplina IVA		
Cessioni effettuate da impresa costruttrice/ristrutturatrice	entro 5 anni dal termine dei lavori	IVA	IVA
	oltre 5 anni dal termine dei lavori	Esenti	Esenti
Cessioni di abitazioni locate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata	IVA se la cessione era effettuata: · da imprese costruttrici/ · ristrutturatrici; · per abitazioni locate entro 5 anni dal termine dei lavori; · con contratti di locazione di durata non inferiore a 4 anni		IVA su opzione se l'abitazione è stata locata per almeno 4 anni

Cessioni di alloggi sociali	Esenti	Iva su opzione
------------------------------------	--------	----------------

Nessuna modifica è stata invece apportata al regime IVA delle cessioni di fabbricati strumentali (es. uffici, negozi, etc), per il quale continua ad operare quanto previsto dall'art.10, co.1, n.8-ter, del D.P.R. 633/1972.

Separazione dell'attività (Art.57, co.1)

L'art.57, co. 1 del D.L. 1/2012, integrando l'art.36, co.3 del D.P.R. 633/1972, riconosce la possibilità per le imprese di separare contabilmente e fiscalmente le operazioni di cessione di abitazioni esenti da quelle imponibili ad IVA (facoltà finora riconosciuta alle sole operazioni di locazione).

Tale meccanismo, che implica la tenuta di una contabilità separata tra i 2 "settori" (esente e imponibile) dell'attività, consente, in caso di cessione di abitazioni in esenzione (oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione), di:

- attenuare gli effetti negativi derivanti dalla rettifica della detrazione IVA inizialmente operata in fase di costruzione dell'immobile,
- eliminare completamente l'incidenza della cessione esente sul "*pro-rata generale*", ossia sul "*complessivo*" diritto alla detrazione IVA nel periodo d'imposta in cui la stessa viene effettuata.

In base alla disciplina vigente, infatti, la cessione del fabbricato abitativo, posta in essere dopo i 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione, è esente da IVA, con la conseguenza che l'impresa deve restituire l'IVA già detratta durante la fase di costruzione dell'immobile (cd. "*rettifica della detrazione*", di cui all'art.19-bis2, del D.P.R. 633/1972) ed, in più, vede ridotto il suo diritto generale alla detrazione dell'IVA nell'anno in cui effettua la vendita esente (cd. "*pro-rata generale*" - art.19, comma 5 e dall'art.19-bis, del D.P.R. 633/1972)^[2].

Con Il D.L. 1/2012, invece, l'impresa ha ora la possibilità di separare le operazioni di cessioni di abitazioni esenti da quelle imponibili, ai sensi dell'art.36, co.3, D.P.R. 633/1972, dandone comunicazione all'Agenzia delle Entrate nella dichiarazione IVA relativa all'anno precedente (o nella dichiarazione di inizio attività). L'opzione ha durata minima di 3 anni e richiede necessariamente la tenuta di una contabilità separata, ognuna relativa ai 2 "settori" (imponibile ed esente) dell'attività.

Una volta che è stata esercitata l'opzione, l'impresa ha la possibilità di "*trasferire*" l'abitazione dall'attività imponibile all'attività esente, mediante l'emissione di una vera e propria fattura (intestata a se stessa), applicando la medesima disciplina IVA prevista per le cessioni dall'art.10, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972^[3].

Pertanto, **se il passaggio dell'abitazione dall'attività imponibile a quella esente avviene prima della scadenza del quinquennio dall'ultimazione dei lavori**, l'operazione è assoggettata ad IVA, per cui è necessario emettere una fattura (intestata alla medesima impresa), con applicazione dell'aliquota IVA propria del bene (che, in generale, sarà pari al 10% per le "*abitazioni non di lusso*") sul "*valore normale*" dello stesso^[4].

In tale ipotesi, per la parte di attività di "*costruzione e vendita imponibile*", l'impresa avrà realizzato una "*cessione ad IVA*", senza alcuna conseguenza in termini di "*rettifica della detrazione*", nè di "*pro-rata*". Resta fermo che l'IVA applicata sulla cessione va regolarmente versata all'Erario (anche in compensazione con l'eventuale IVA a credito).

Invece, per la parte di attività di "*vendita esente*", l'impresa sosterrà solo l'onere del 10% dell'IVA (indetraibile) applicata sulla cessione, senza che sia dovuto altro al momento della vera e propria cessione^[5].

Diversamente, **se il passaggio dell'abitazione tra le 2 attività (da imponibile ad esente) avviene dopo i 5 anni dall'ultimazione dei lavori**, l'operazione è esente da

IVA, per cui è necessario emettere una fattura (intestata alla medesima impresa) in esenzione da imposta.

In tale ipotesi, per la parte di attività di *"costruzione e vendita imponibile"*, l'impresa avrà realizzato una *"cessione esente ad IVA"*, come tale soggetta alla *"rettifica della detrazione"*, di cui all'art.19-bis2, del D.P.R. 633/1972 (restituzione dell'IVA detratta in sede di costruzione), senza però che tale operazione vada ad incidere sul *"pro-rata generale"*^[6].

Come è evidente, in entrambe le ipotesi (passaggio da attività imponibile a quella esente prima o dopo i 5 anni dall'ultimazione dei lavori), l'impresa evita gli effetti negativi derivanti dalla riduzione del diritto alla detraibilità dell'IVA relativa all'attività esercitata, prevista in caso di effettuazione di operazioni esenti (cd. *"pro-rata generale"*).

Viceversa, l'onere conseguente alla *"rettifica della detrazione"* (restituzione dell'IVA detratta in sede di costruzione dell'immobile) viene meno solo se il passaggio, da attività imponibile ad attività esente, avviene prima dei 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

In ogni caso, si tratta di una soluzione del tutto parziale delle problematiche evidenziate dall'ANCE nelle competenti Sedi, che aumenta gli oneri amministrativi e gestionali delle imprese e non garantisce comunque la neutralità dell'IVA, riconosciuta, in via generale, per tutti gli altri settori industriali, che rimane in ogni caso l'obiettivo primario cui tende l'azione dell'ANCE in sede di conversione del provvedimento.

Riduzione dell'IMU per il *"magazzino"* (Art.56)

In tema di IMU, introdotta dal 2012 dall'art.13 del D.L. 201/2011 (convertito con modifiche nella legge 214/2011^[7]), l'art.56, del D.L. 201/2012 riconosce ai Comuni la facoltà di ridurre l'aliquota sino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dalle imprese costruttrici alla vendita (cd. *"magazzino delle imprese edili"*).

La riduzione, ove prevista, è riconosciuta per un periodo massimo di 3 anni dall'ultimazione dei lavori, a condizione che:

- permanga la destinazione alla vendita,
- il fabbricato non sia locato.

Si ricorda, tuttavia, che l'eventuale riduzione dell'aliquota per il *"magazzino delle imprese edili"* non riduce, in ogni caso, la quota del gettito IMU destinata all'Erario, andando ad incidere direttamente sulle entrate del Comune^[8].

Stante l'attuale congiuntura negativa del mercato e l'evidente criticità dell'incidenza dell'IMU sull'*"invenduto"*, si richiama l'attenzione di tutte le Associazioni territoriali sulla necessità di intraprendere le più opportune iniziative in sede locale, affinché l'Amministrazione comunale eserciti la facoltà introdotta dal Legislatore nazionale.

^[1] Il D.M. 22 aprile 2008 definisce, come alloggio sociale, l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente, che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo, nei confronti di coloro che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano, tra questi, anche gli alloggi realizzati, o recuperati, da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà.

^[2] In tal senso, cfr. Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.112/E del 28 marzo 2008.

^[3] Ai sensi del medesimo art.36, co.3, del D.P.R. 633/1972.

^[4] Determinato ai sensi dell'art.14, del D.P.R. 633/1972.

[5] La successiva cessione dell'immobile a terzi avverrà in esenzione da IVA, con applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali a carico dell'acquirente.

[6] Ai sensi dell'art.19-bis, co.2, del D.P.R. 633/1972, infatti, il passaggio di beni tra attività separate non incide sul calcolo della percentuale di detrazione IVA (cd. "*pro-rata generale*").

[7] [Legge 214/2011, di conversione del D.L. 201/2011 \("Manovra Monti"\) del 10 gennaio 2012.](#)

[8] Ai sensi dell'art.13, co.11, del D.L. 201/2011 (convertito, con modifiche, nella legge 214/2011), infatti, deve essere comunque destinata all'Erario una quota pari al 50% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota ordinaria dello 0,76% su una base imponibile complessiva di tutti gli immobili (esclusa quella relativa all'abitazione principale e ai fabbricati rurali ad uso strumentale), al lordo di ogni detrazione o riduzione di aliquote deliberata dai Comuni.

Distinti saluti


ANCE - RAGUSA
Associazione Consulenti Edili della Provincia di Ragusa
IL VICE PRESIDENTE
(Dott. Ing. Giovanni Ravalli)