

Nuova disciplina IVA delle locazioni

Con la circolare 22/E/2013, il regime Iva scelto al momento della stipula del contratto di locazione è vincolante per tutta la durata del contratto. Tuttavia, i contratti in corso di esecuzione al 26 giugno 2012, data di entrata in vigore del DL 83/2012, hanno una chance in più. Infatti, per usufruire delle nuove possibilità introdotte proprio con il DL 83/2012, questi contratti possono essere integrati, senza limiti temporali, per modificare il regime Iva applicato. Il DL 83/2012 ha rivisto il regime Iva delle locazioni e cessioni di fabbricati modificando l'articolo 10, comma 1, n. 8), 8-bis) e 8-ter) del DPR 633/1972. Per quanto riguarda le locazioni, la regola generale per i fabbricati a uso abitativo (gruppo catastale A, esclusa A/10) è quella dell'esenzione dell'Iva. Vengono tuttavia introdotte due fattispecie nelle quali è prevista la possibilità di optare per il regime di imponibilità Iva:

1. Le locazioni di fabbricati abitativi che sono stati costruiti o ristrutturati dall'impresa che li loca;
2. Le locazioni di fabbricati abitativi destinati ad "alloggi sociali" (in questo caso il regime di imponibilità Iva passa da obbligatorio a opzionale).

Se il locatore esercita l'opzione, l'aliquota Iva sarà pari al 10 per cento.

Per quanto concerne i fabbricati strumentali (gruppi catastali B, C, D, E e categoria A/10), le modifiche dell'articolo 9 del DL 83/2012 si sono sostanziate nell'abrogazione delle due ipotesi di imponibilità Iva obbligatoria precedentemente previste. Si tratta delle locazioni effettuate nei confronti di locatari:

1. Soggetti passivi Iva con diritto alla detrazione pari o inferiore al 25%;
2. Soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni.

Tutte le locazioni di fabbricati strumentali sono state pertanto attratte nel regime di esenzione Iva, salvo espressa opzione nel contratto per il regime di imponibilità.

Sia per gli immobili abitativi che strumentali, il locatore deve esercitare l'opzione per l'imponibilità (quando consentita per gli abitativi) nel contratto di locazione e il regime scelto sarà vincolante per tutta la durata del contratto. Il regime Iva dei canoni sarà poi modificabile solo se un terzo subentra al contratto in qualità di locatore (in genere, a seguito della cessione dell'immobile). Nessuna modifica è invece prevista in assenza di modifiche soggettive o in caso di subentro nel contratto da parte di un nuovo locatario. Nel caso di contratti in corso di esecuzione alla data del 26 giugno 2012, è tuttavia possibile modificare il regime precedentemente applicato in due circostanze:

1. Opzione per l'imponibilità Iva per i canoni di locazione dei fabbricati abitativi (locati dalle imprese costruttrici o, nel caso di alloggi sociali, da locatori diversi);
2. Applicazione del regime "naturale" di esenzione alle locazioni di fabbricati strumentali, limitatamente ai contratti precedentemente assoggettati obbligatoriamente a Iva (si tratta delle locazioni a soggetti con detrazione inferiore al 25% e delle locazioni a privati).

La modifica del regime avrà efficacia solo per i canoni non ancora fatturati o incassati, senza possibilità di rettificare i canoni precedenti. In entrambi i casi l'opzione va formalizzata con un atto integrativo al contratto di locazione, che potrà (ma non dovrà necessariamente) essere registrato versando l'imposta di 67 euro. In assenza di registrazione, la circolare non precisa come la nuova opzione dovrà essere comunicata alle Entrate, rinviando a istruzioni successive. Viene tuttavia chiarito che la procedura prevista dalla risoluzione 2/E/2008 (presentazione di una raccomandata con avviso di ricevimento all'ufficio competente) si deve intendere superata. Qualora, nelle more dei chiarimenti delle Entrate, il locatore abbia comunicato il nuovo regime Iva applicato in conformità alla risoluzione 2/E/2008, l'opzione sarà comunque valida, ferma restando la necessità di integrare il contratto. Da ultimo, per le locazioni di immobili strumentali, viene chiarito che se il locatore non intende modificare il regime di imponibilità (nei casi in cui questa è passata da obbligatoria a facoltativa) non deve effettuare alcuna integrazione o comunicazione, dato che non varia il regime fiscale precedentemente applicato al contratto.

Caso 1:

Un'impresa edile ha acquistato un fabbricato abitativo (A/2) e ha effettuato dei lavori di ripristino previsti nell'articolo 3 del Testo unico dell'edilizia. La società intende ora locare l'immobile. E' obbligatorio assoggettare a Iva i canoni di locazione? E quali sono le conseguenze sull'imposta di registro?

Risposta: *Per i contratti di locazione stipulati dal 26 giugno 2012 e relativi a immobili abitativi, il regime naturale è quello di esenzione da Iva. Ma le imprese costruttrici o di ripristino possono optare, nel contratto, per l'imponibilità Iva con aliquota del 10%. Se si opta per l'imponibilità Iva l'imposta di registro ammonta a 67 euro, altrimenti si applica il 2%.*

Caso 2:

A fine 2012 un immobile strumentale è stato concesso in locazione optando per l'imponibilità a Iva nel contratto. Il locatario potrebbe ora cedere a una banca la sua azienda, compreso il contratto di locazione. Il locatore può fatturare i canoni in esenzione da Iva al nuovo locatario?

Risposta: *No, non è possibile. Infatti, il regime Iva scelto al momento della stipula del contratto di locazione (in questo caso l'assoggettamento a Iva dei canoni su opzione) è vincolante per tutta la durata del contratto. Il regime scelto è modificabile solo se un terzo subentra al contratto in qualità di locatore, e non in caso di modifica del locatario.*

Caso 3:

In base alle norme in vigore precedentemente, un agente assicurativo ha acquisito in locazione finanziaria un fabbricato strumentale. I canoni sono stati sino a oggi fatturati dalla società di leasing in regime di imponibilità Iva, dato che il locatario è soggetto passivo con diritto a detrazione in percentuale inferiore al 25%. E' possibile passare ora al regime di esenzione Iva?

Risposta: *Sì, i contratti di locazione (anche finanziaria) di fabbricati strumentali in corso al 26 giugno 2012, possono passare al regime di esenzione Iva. Il passaggio deve essere formalizzato attraverso un atto integrativo del contratto di locazione che, se non stipulato in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, può (ma non deve) essere registrato versando l'imposta di registro di 67 euro.*

Caso 4:

Al momento della stipula del contratto di locazione a una società finanziaria di un fabbricato strumentale si è optato per errore per l'imponibilità Iva. È obbligatorio continuare a fatturare in regime di imponibilità anche se ora, con le nuove regole, il regime "normale" della locazione sarebbe l'esenzione. O è possibile correggere l'errore?

Risposta: *In base alle indicazioni fornite dalla circolare 22/E/2013, se il contribuente ha erroneamente optato per l'imponibilità per un contratto comunque obbligatoriamente assoggettato a Iva, l'opzione non è vincolante. Il locatore può quindi modificare il regime di imponibilità a Iva, originariamente applicato al contratto di locazione perché obbligatorio per legge, e adottare il regime (ora naturale) di esenzione.*

Caso 5:

Nel 2010 una società commerciale ha locato un fabbricato strumentale a un privato, assoggettando i canoni al regime di imponibilità, obbligatorio secondo la disciplina dell'epoca. Dopo le modifiche introdotte dal Dl 83/2012, la società vuole confermare il regime di imponibilità. È necessario effettuare una comunicazione alle Entrate?

Risposta: *La circolare 22/E/2013 ha chiarito che se il locatore non intende modificare il regime di imponibilità, nei casi in cui questa è passata da obbligatoria a facoltativa a seguito delle modifiche del Dl 83/2012, non deve effettuare alcuna integrazione o comunicazione, dato che non ci sono variazioni del regime fiscale precedentemente applicato al contratto.*