

**IL NUOVO REGIME DI IMPOSIZIONE FISCALE
DEGLI IMMOBILI**

Le disposizioni relative al settore immobiliare hanno subito delle rilevanti modificazioni dalla legge di conversione, la tassazione è stata ridimensionata rispetto a quanto previsto dalla prima versione del Decreto Legge, il risultato finale consiste tuttavia in un incremento dell'imposizione nel settore delle locazioni e delle compravendite immobiliari.

Le regole che di seguito andiamo a commentare, si sostanziano in un generalizzato regime di esenzione IVA, sia per quanto riguarda i trasferimenti che per quanto riguarda le locazioni immobiliari. Alla regola generale della esenzione si applicano però diverse eccezioni.

Locazioni

Se dal 4 luglio 2006, erano esenti da IVA le locazioni di tutti i fabbricati, sia sotto il profilo oggettivo (tipo di immobili) che soggettivo (locatore).

In sede di conversione, con la modifica del n. 8) dell'articolo 10 del testo IVA, quindi dal **12 agosto** 2006 il regime di esenzione ex art. 10 n. 8, è previsto per tutte le locazioni (non essendo precisato rientrano anche quelle finanziarie) e gli affitti dei fabbricati di qualsiasi tipologia catastale.

Rimane tuttavia applicabile il regime di imponibilità IVA:

1. sulle locazioni dei fabbricati strumentali per natura, effettuate nei confronti dei:
 - soggetti privati (senza partita IVA);
 - soggetti che hanno una detraibilità IVA non superiore al 25%.
2. sulle locazioni dei fabbricati strumentali per le quali il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, la circolare 27/E conferma che l'eventuale opzione per l'imposizione IVA deve riferirsi solamente agli immobili strumentali e non anche a quelli abitativi.

In considerazione che in determinati casi le locazioni sono imponibili IVA, è stata ripristinata la possibilità di optare per l'applicazione separata dell'imposta per le locazioni esenti (art. 36 ultimo periodo del DPR. 633/72).

Circa l'imposta di registro, la stessa è ora applicabile a tutte le locazioni indipendentemente dall'assoggettamento anche a IVA, la misura dell'imposta di registro è pari all'1% sulle locazioni dei fabbricati strumentali e al 2% sulle locazione degli altri fabbricati.

Registrazione dei contratti d'affitto in corso

L'art. 35 comma 10 quinquies prevede l'emanazione entro il 15 settembre 2006 di un apposito provvedimento del direttore dell'AE. con il quale si stabiliranno, i termini di registrazione dei contratti di affitto in corso finora non soggetti all'obbligo di registrazione in quanto soggetti solamente a IVA; - le modalità di versamento dell'imposta di registro (1%); - l'esercizio della eventuale opzione per l'applicazione dell'IVA nelle locazioni e affitti di immobili strumentali (art. 10 punto 8 DPR. 633/72)

Compravendite

Dal 4 luglio 2006 nella versione originaria del D.L. 223/06 tutte le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato di qualsiasi categoria catastale, indipendentemente dal soggetto venditore sono passate

STUDIO SCURIATTI & ASSOCIATI

dal regime di imponibilità IVA a quello di Esenzione ex art. 10 n. 8-bis, rimanendo invece soggette ad IVA solamente le cessioni di fabbricati o porzione degli stessi effettuate entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, fatte dalle imprese costruttrici degli stessi o che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 31 1° c. lett. c), d) ed e) della L. 457/78 (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

In sede di conversione con i nuovi commi 8-bis e 8-ter dell'art. 10 del testo IVA, la regola generale prevede che **sono esenti da IVA le cessioni di tutti i fabbricati sia strumentali per natura (8ter) che tutti gli altri (8bis).**

Rimane l'imponibilità IVA sulle cessioni dei fabbricati strumentali per natura quando:

1. **il cedente (venditore) manifesta espressamente l'opzione per l'imposizione;**
2. trattasi di cessioni di fabbricati strumentali per natura, effettuate nei confronti di:
 - soggetti privati (senza partita IVA);
 - soggetti che hanno una detraibilità IVA non superiore al 25%.

Per quanto riguarda i soggetti con detraibilità IVA limitata di cui al precedente punto 2), si tratta di quei soggetti che per esempio effettuano operazioni attive esenti e che quindi sono penalizzati dalla regola del cd. pro-rata, nella detraibilità IVA sugli acquisti. Sul punto la circolare 27/E precisa che la percentuale (rilevante è il supero o meno del 25%) di detrazione è determinata provvisoriamente da quella vigente nell'anno precedente o in caso di inizio attività è quella determinata in via presuntiva, le cose si complicano poiché la stessa circolare 27/E chiede che la percentuale provvisoria sia indicata in atto e che se alla fine dell'anno (di acquisto dell'immobile) si riscontri che la percentuale di detraibilità definitiva non supera il 25% (quindi l'operazione doveva essere imponibile IVA) si dovrà comunicarlo al venditore perché emetta la nota di variazione per assoggettare l'operazione a IVA.

In quest'ultimo caso il compratore dovrebbe versare l'imposta al venditore che a sua volta la deve versare all'erario, sul punto le complicazioni civilistiche sono più che probabili, in questi casi è opportuno che il venditore si tuteli con apposite garanzie al fine di evitare il rischio di dover versare un'imposta che il compratore non può o non vuole più pagare.

2. Rimane, ancora, il regime di imponibilità IVA per tutti i fabbricati (strumentali, abitativi ecc.) quando la cessione è fatta, entro 4 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle **imprese costruttrici** degli stessi o che vi hanno eseguito, anche affidando i lavori in appalto a terzi, gli interventi di cui all'art. 31 1° c. lett. c), d) ed e) della L. 457/78 (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

Su quest'ultimo punto la circolare 27/E precisa che possono considerarsi imprese costruttrici anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori.

Imposta di registro e ipo-catastali

Sono soggette a imposta di registro in misura proporzionale le locazioni di immobili strumentali (art. 10 n. 8) anche se assoggettate a IVA

L'imposta di registro si applica nella misura dell'1% sulle locazioni (anche leasing) e affitti di beni immobili strumentali (art. 5 n. 1 lett. a-bis della tariffa parte prima) mentre continua ad applicarsi nella misura del 2% sugli affitti degli immobili civili.

STUDIO SCURIATTI & ASSOCIATI

L'imposta di registro sulle compravendite si applica in misura fissa (168 euro) sulle cessioni di immobili strumentali, siano esse imponibili o esenti (punto 2.1 circ. 27/E).

Non ci sono invece variazioni sull'imposta di registro, ipotecarie e catastali applicabili alle compravendite degli immobili residenziali, le imposte saranno fisse (168 euro) o proporzionali a seconda che l'operazione sia o meno soggetta a IVA. Nel caso di acquisto di 1^a casa da un soggetto non costruttore o dal costruttore ma oltre i 4 anni dal termine dei lavori, l'operazione è esente da IVA con imposta di registro al 3% e ipocatastali fisse.

L'imposta catastale proporzionale nella misura dell'1% si applica alle volture catastali degli immobili strumentali anche se l'operazione è soggetta IVA.

L'imposta Ipotecaria (art. 1 della tariffa) si applica nella misura del 3% sulla trascrizione di atti e sentenze di trasferimento della proprietà di beni immobili strumentali anche se assoggettati a IVA. Stesso trattamento per la costituzione o il trasferimento sugli stessi, di diritti immobiliari.

Leasing immobiliare

Al leasing immobiliare si applica lo stesso regime previsto per le locazioni, quindi i canoni e il riscatto sono esenti ex art. 10 n. 8 salvo il caso dell'immobile strumentale locato a soggetti con detraibilità ridotta o privati per i quali è obbligatoria l'applicazione dell'IVA o salvo opzione da parte della società di leasing per l'applicazione dell'IVA, negli altri casi.

A decorrere dal 1 ottobre 2006, le imposte ipotecarie e catastali di cui al punto precedente, si applicano al 50% quindi nella misura dello 0,50 e 1,50% se contraenti risultano:

- società di leasing;
- fondi immobiliari chiusi;
- banche e intermediari finanziari.

L'agevolazione si applica limitatamente all'acquisto e al riscatto dei beni da concedere o concessi in leasing.

L'imposta di registro (1%) pagata sui canoni di locazione finanziaria, può essere scomputata dalle imposte ipo-catastali dovute (0,5+1,5%) al momento del riscatto.

Purtroppo la norma non precisa come viene determinata la base imponibile su cui calcolare le ipo-catastali in sede di riscatto dell'immobile, è molto probabile che la base imponibile sarà riconosciuta pari al valore normale del bene.

Conseguenze

Le modifiche apportate in sede di conversione del DL. hanno notevolmente smussato l'imposizione prevista inizialmente. Con le note che seguono raffrontiamo le definitive regole di imposizione rispetto a quelle antecedenti l'entrata in vigore del DL. 223/06.

Per il compratore

Un primo aggravio si ha nei confronti dei soggetti IVA (le imprese) che in fase di acquisto, di un immobile strumentale dovranno sopportare il maggior costo delle imposte ipo-catastali ora complessivamente al 4%, contro una precedente imposizione fissa di 168 euro per ognuna delle imposte di registro, ipotecarie e catastali. Resta invariata l'imposta fissa di registro.

STUDIO SCURIATTI & ASSOCIATI

I **Contratti di leasing immobiliare** sono soggetti a imposta di registro proporzionale dell'1%, mentre al riscatto dovranno essere pagate le imposte ipo-catastali nella misura complessiva del 2% (su una base imponibile che le nuove norme non determinano) dal dovuto sarà comunque dedotta l'imposta di registro dell'1% pagata sui canoni leasing.

Le ipocatastali (2%) più l'imposta fissa di registro (168 euro) saranno pagate anche dalla società di leasing in fase di acquisto del bene, di conseguenza il relativo costo sarà riaddebitato all'utilizzatore.

Infine la nuova lettera i) dell'art. 19bis1 prevede che per le imprese **immobiliari di rivendita** non è più ammessa la detrazione IVA sull'acquisto di fabbricati a destinazione abitativa (cosa permessa a quelle di costruzione) né quella relativa alla locazione (ma le locazioni abitative sono ora tutte esenti) manutenzione, recupero o gestione degli stessi.

Per il venditore

Per il venditore o locatore, che effettuando ora operazioni esenti, le conseguenze derivanti dalle regole IVA, si traducono nella impossibilità di poter detrarre l'imposta pagata a monte sui loro acquisti, ovvero nell'obbligo di rettificare la detrazione IVA a suo tempo operata.