



Problematiche fiscali e di bilancio nel settore immobiliare

Antonella Guerri

Gli immobili nell'Iva e nelle Imposte Indirette



Manovra Bersani - DL 223 del 04/07/2006 convertito con modificazioni dalla Legge 248 del 04/08/2006

Nuova tassazione degli immobili abitativi e strumentali:
art. 35 dal comma 8 al comma 10 sexies

Manovra Finanziaria 2007 - Legge 296 del 27/12/2006

Regolamentazione periodo 4 luglio/11 agosto 2006
(entrata in vigore DL 223/06/ conversione in legge):
art. 1 comma 292.

Ulteriore modifica nella tassazione dei fabbricati abitativi:
art. 1 comma 330

LOCAZIONI FABBRICATI ABITATIVI :

Generale regime di esenzione con un'unica eccezione che prevede l'imponibilità IVA (introdotta dalla Manovra Finanziaria per il 2007):

locazione di fabbricati abitativi in attuazione di piani di edilizia convenzionata

se locati dalle imprese di costruzione o di ripristino entro quattro anni dall'ultimazione o dalla ristrutturazione e se la locazione è di almeno quattro anni

CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI:

Generale regime di esenzione con due eccezioni che prevedono l'imponibilità IVA (di cui una introdotta dalla Manovra Finanziaria per il 2007):

- 1. la cessione di fabbricati da parte delle imprese costruttrici o di ripristino nei quattro anni dall'ultimazione o dalla ristrutturazione**
- 2. la cessione di fabbricati da parte delle imprese costruttrici o di ripristino anche oltre i quattro anni dall'ultimazione o dalla ristrutturazione se nei quattro anni sono stati locati per non meno di quattro anni in attuazione di piani di edilizia convenzionata**

LOCAZIONE FABBRICATI STRUMENTALI:

Generale regime di esenzione con tre eccezioni che prevedono l'imponibilità IVA:

1. locazione nei confronti di soggetti passivi d'imposta che hanno diritto ad esercitare la detrazione dell'imposta pagata sugli acquisti in misura non superiore al 25%
2. locazione nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio d'impresa arti e professioni
3. in caso di opzione da parte dei soggetti interessati da far constare nel contratto di locazione

CESSIONE FABBRICATI STRUMENTALI:

Generale regime di esenzione con quattro eccezioni che prevedono l'imponibilità IVA:

1. le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino non oltre i quattro anni dall'ultimazione della costruzione o della ristrutturazione
2. le cessioni effettuate nei confronti di soggetti passivi d'imposta che hanno diritto ad esercitare la detrazione dell'imposta pagata sugli acquisti in misura non superiore al 25%
3. le cessioni effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arti o professioni.
4. in caso di opzione da parte dei soggetti interessati alla cessione, da far constare nell'atto di vendita

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI IN CORSO A LUGLIO 2006:

- In base alla vigente normativa tutti i contratti di locazione di fabbricati sia strumentali che abitativi sono soggetti all'obbligo di registrazione ed all'applicazione dell'imposta proporzionale di registro
- Il comma 10 quinquies dell'art. 35 disciplina l'applicazione del nuovo regime di tassazione ai contratti di locazione in corso di esecuzione alla data del 4 luglio ed imponibili IVA in base alla previgente normativa. Si è prevista la registrazione telematica di detti contratti dal 1° novembre al 18 dicembre 2006, con il contestuale pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale e la facoltà di esercitare in quella sede l'opzione per l'imponibilità IVA

IMPOSTA DI REGISTRO

Locazioni di fabbricati abitativi:

1. 2% se esente IVA
2. imposta di registro in misura fissa se imponibile IVA

Cessioni di fabbricati abitativi :

1. 7% se esente IVA (non 1° casa)
2. 3% se esente IVA (1° casa)
3. Imposta di registro in misura fissa se imponibile IVA

IMPOSTA DI REGISTRO

Locazione fabbricati strumentali:

1% imposta di registro sia in caso di imponibilità IVA sia in caso di esenzione

Cessione fabbricati strumentali:

Imposta di registro in misura fissa sia in caso di imponibilità IVA sia in caso di esenzione

IPOTECARIA E CATASTALE:

Cessione di fabbricati abitativi:

1. 3% di imposta ipo-catastale (non 1° casa)
2. imposte ipo-catastale in misura fissa (1° casa)

Cessione di fabbricati strumentali:

4% di imposta ipo-catastale sia in caso di imponibilità IVA
sia in caso di esenzione

LOCAZIONI DI AZIENDA:

Viene derogato il regime di tassazione previsto per le locazioni di azienda, rendendosi applicabile il regime di tassazione previsto per le locazioni di fabbricato qualora si verificano due condizioni:

1. il valore normale del fabbricato è superiore al 50% del valore dell'azienda
2. l'eventuale applicazione dell'IVA e dell'imposta di registro, secondo le regole previste per le locazioni di azienda, unitariamente considerate, consente di conseguire un risparmio d'imposta rispetto a quella prevista per le locazioni di fabbricato

LOCAZIONI FINANZIARIE:

- Le operazioni di leasing immobiliare risultano assoggettate allo stesso regime previsto per le locazioni non finanziarie
- È prevista, limitatamente all'acquisto da parte del concedente ed al riscatto da parte dell'utilizzatore di fabbricati strumentali concessi in locazione finanziaria, una riduzione dal 4% al 2% delle imposte ipo-catastali.
L'agevolazione è rivolta alle imprese di locazione finanziaria, alle banche, agli intermediari finanziari ed ai fondi immobiliari chiusi. Si applica a partire dal 1° ottobre 2006
- Per evitare una doppia imposizione l'acquirente può scomputare dall'ammontare delle imposte ipocatastali dovute in sede di riscatto, l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione

OBBLIGHI DI RETTIFICA ALLA DETRAZIONE

Immobili abitativi:

non è richiesto che si proceda alla rettifica alla detrazione a suo tempo operata con riferimento a

1. fabbricati posseduti al 4 luglio 2006
2. fabbricati posseduti dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati per i quali il termine di quattro anni dalla costruzione o dalla ristrutturazione è scaduto al 4 luglio 2006

OBBLIGHI DI RETTIFICA ALLA DETRAZIONE:

Immobili strumentali:

non è richiesto che si proceda alla rettifica alla detrazione a suo tempo operata con riferimento agli immobili posseduti al 4 luglio 2006 a condizione che nel primo atto stipulato successivamente all'entrata in vigore della legge di conversione sia stata esercitata l'opzione per l'assoggettamento all'IVA.

REVERSE CHARGE NELL'EDILIZIA

Art. 35 commi 5, 6, 6 bis, 6 ter DL 223/06.

Con l'introduzione del comma 6 nell'art. 17 del decreto IVA si prevede una ipotesi di inversione contabile nel settore edile da parte dei soggetti subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore.

La norma doveva essere applicata dal 12 ottobre 2006, ma la sua attuazione è stata rimandata per problemi di carattere interpretativo

REVERSE CHARGE NELL'EDILIZIA

Art. 1 comma 44 della L. 296/06

Viene riscritto l'art. 17 6° comma del decreto IVA.

L'inversione contabile nel settore edile, limitatamente ai contratti di subappalto, entra in vigore dal 1° gennaio 2007

REVERSE CHARGE – Novità

Il DM 25.05.2007 ha individuato un'ulteriore operazione cui applicare il meccanismo del *reverse charge* ai sensi dell'art. 17 sesto comma DPR 633/72.

A decorrere dal 1° ottobre 2007 il meccanismo dell'inversione contabile si applica anche alle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati strumentali di cui all'art. 10 1° comma n. 8-ter lettera d) del DPR 633/72 (imponibilità per opzione)

L'art. 1 comma 156 della L. 244/2007, ha modificato l'art. 17 6° comma decreto IVA, inserendo la lettera a-bis).

Pertanto a decorrere dal 1° marzo 2008 il meccanismo dell'inversione contabile verrà applicato anche alle cessioni di immobili strumentali a soggetti passivi d'imposta con detraibilità limitata (pro-rata inferiore al 25%)