IVA – Imponibilità dei canoni di locazione di alloggi costruiti da cooperativa

11 Gennaio 2006

Risultano imponibili, ai fini dell`IVA, i canoni relativi alla locazione di alloggi costruiti dall`impresa per essere destinati ad affitto temporaneo, di durata pari ad otto anni, prima della successiva vendita.

Così ha precisato l`Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n. 4/E del 9 gennaio 2006**, in risposta ad una specifica istanza di interpello relativa ad una cooperativa edilizia che, fruendo delle sovvenzioni regionali regolate dall`art.8, della legge 179/1992, ha costruito alloggi da concedere in locazione per otto anni e da destinare successivamente alla vendita, con diritto di prelazione da parte degli inquilini.

Al riguardo, l`Agenzia ha innanzi tutto ribadito il principio secondo il quale, per stabilire il trattamento tributario, ai fini IVA, delle locazioni aventi ad oggetto immobili abitativi, è necessario verificare se la locazione sia effettuata dall`impresa che ha costruito gli stessi per destinarli alla vendita, oppure all`affitto.

In particolare, infatti:

- Ø nell`ipotesi di locazione posta in essere dall`impresa che ha costruito le abitazioni per la vendita, i relativi canoni sono assoggettati ad IVA, con aliquota del 10%, ai sensi del n.127-ter, Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972;
- Ø diversamente, in caso di locazione effettuata dall`impresa che ha realizzato gli immobili per destinarli all`affitto, i relativi canoni sono esenti da IVA, ai sensi dell`art.10, comma 1, n.8, D.P.R. 633/1972, ed assoggettati ad imposta di registro.

Sulla base di questo principio, con la citata Risoluzione n.4/E/2006, l`Amministrazione ha ritenuto che i canoni percepiti dalla cooperativa edilizia, relativi alla locazione degli alloggi dalla medesima costruiti, debbano essere assoggettati ad IVA, in quanto, al termine del contratto di affitto di durata pari ad otto anni, le stesse abitazioni potranno essere vendute (così come stabilito normativamente dal citato art.8, della legge 179/1992, che prevede che gli immobili costruiti con i contributi pubblici e poi locati per una durata non inferiore a otto anni, possono essere successivamente ceduti, con prelazione a favore dei conduttori).

In questo senso non si tratta, quindi, di abitazioni costruite dalla stessa cooperativa per essere destinate esclusivamente all`affitto, ma piuttosto, più in generale, di alloggi realizzati per la vendita, con il vincolo di preventiva locazione della durata di otto anni. Per i relativi canoni di locazione trova, pertanto, applicazione il citato n.127-ter della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, che prevede l`applicazione dell`IVA, con aliquota del 10%.

Più in generale, la Risoluzione appare rilevante in quanto ribadisce, in sostanza, che la locazione di fabbricati abitativi da parte di imprese di costruzioni che li hanno realizzati per la vendita, è in ogni caso assoggettata ad IVA, anche nell`ipotesi in cui la medesima locazione abbia una durata che, ancorchè temporanea, non possa comunque considerarsi breve (per esempio, pari ad otto anni).

4170-Risoluzione n. 4-E del 9 gennaio 2006.pdfApri