

# Disciplina IVA sulle operazioni di cessione e locazione di immobili: Interrogazione in Parlamento.

---

29 Settembre 2010

Alla Camera dei Deputati, è stata presentata l'Interrogazione a risposta scritta (**4-08734** - a firma dell'On. Antonio Borghesi del Gruppo parlamentare IdV), rivolta al Ministro dell'Economia e delle Finanze, sull'applicabilità dell'Iva alle operazioni di cessioni e locazione di immobili anche oltre i 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Nelle premesse dell'Atto viene, in particolare, evidenziato che il **DL 223/06**, convertito dalla L. 248/2006 (c.d. decreto Visco-Bersani) ha apportato rilevanti modifiche al DPR 633/1972 ("Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto"), **prevedendo un regime generale di esenzione da IVA** ed assoggettamento ad imposta proporzionale di registro, **con l'eccezione** dell'ipotesi di **trasferimenti posti in essere dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici delle medesime abitazioni, entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori** oppure dell'ipotesi di edilizia convenzionata per la locazione di abitazioni (art.10, comma 1, nn. 8 e 8-bis del DPR 633/1972).

Tale disciplina - viene ricordato - ha comportato **per le imprese del settore delle costruzioni** un significativo **incremento dei costi di produzione**, penalizzando quelle virtuose che, per le avverse condizioni di mercato, non riescono a vendere gli immobili costruiti entro 4 anni dall'ultimazione, ovvero che, nelle more della vendita, hanno l'opportunità di locarli temporaneamente a terzi.

Viene, poi, evidenziato che **la direttiva comunitaria 2006/112/CE** - nel dettare i principi generali dell'imposta sul valore aggiunto - ha riconosciuto agli Stati membri, all'articolo 137, la facoltà di **accordare il diritto di optare per l'imposizione IVA** sia per la cessione che per l'affitto e la locazione di beni immobili, senza alcuna distinzione in ordine alla destinazione d'uso (abitativi e non). In virtù di tale disposizione comunitaria - si legge nell'interrogazione - **"sarebbe quindi possibile introdurre nel nostro ordinamento una norma che permetta l'assoggettamento ad IVA su opzione anche per la cessione di fabbricati a destinazione residenziale, effettuata oltre il quadriennio dall'ultimazione dei lavori, e per la locazione dei medesimi fabbricati, così come già previsto per gli immobili strumentali"**.

Al riguardo viene, inoltre, rilevato che **"altri Stati membri hanno adottato il citato meccanismo dell'IVA su opzione, tra i quali la Francia** dove, nel marzo 2010, è stato introdotto un nuovo sistema impositivo per le operazioni immobiliari, che prevede non solo che la cessione di un'abitazione sia soggetta ad IVA, se effettuata entro 5 anni (e non 4 anni, come in Italia) dall'ultimazione dei lavori di costruzione, ma che l'impresa venditrice, anche dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori, abbia la possibilità di optare per il mantenimento dell'IVA".

Pertanto, viene richiesto al Governo **"se non intenda adottare iniziative normative volte a riconoscere il diritto d'opzione per l'imposizione IVA sia per le cessioni di fabbricati abitativi effettuate, oltre i 4 anni dall'ultimazione dei lavori, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi incisivi di recupero edilizio, che per le locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita"**.

In allegato il testo dell'Interrogazione.