

Reintrodotta l'IVA sulle cessioni e locazioni delle imprese edili - "DL liberalizzazioni"

23 Gennaio 2012

L'ANCE centra il suo obiettivo: ripristinata l'IVA per le cessioni e le locazioni delle abitazioni delle imprese di costruzioni.

Questo uno dei principali contenuti fiscali del "*Decreto liberalizzazioni e infrastrutture*", approvato dal Consiglio dei Ministri dello scorso 20 gennaio ed in corso di pubblicazione in G.U.

Il Provvedimento, che potrebbe in ogni caso subire ulteriori modifiche prima della sua pubblicazione, contiene inoltre una specifica misura che consente ai Comuni di ridurre l'aliquota IMU sino allo 0,38% per il cd. "*magazzino delle imprese edili*", al massimo per un triennio dall'ultimazione dei lavori.

v IVA per le cessioni di abitazioni

Riscrivendo il n.8-*bis* dell'art.10, comma 1, del D.P.R. 633/1972, vengono introdotte significative novità nel regime IVA delle cessioni di abitazioni:

- imponibilità ad IVA delle cessioni di abitazioni nel caso in cui il cedente, nel relativo atto, opti espressamente per l'imposizione;
- imponibilità ad IVA di tutte le cessioni di abitazioni locate, per almeno 4 anni, in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata (senza le condizioni attualmente vigenti);
- imponibilità ad IVA di tutte le cessioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008.

In pratica, per le imprese di costruzioni, la cessione di abitazioni, effettuata entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione/ristrutturazione, rimane sempre imponibile ad IVA e, superato tale termine, viene comunque data la possibilità al cedente di optare per la tassazione ad IVA nell'atto di vendita, senza limiti temporali.

Il nuovo impianto normativo consente, quindi, di superare tutte le criticità derivanti dal porre in essere cessioni esenti da imposta, in termini di rettifica della detrazione inizialmente operata in fase di costruzione delle abitazioni (art.19-*bis*2, D.P.R. 633/1972), nonché di incidenza sulla detraibilità generale dell'IVA (cd. "*pro-rata generale*", di cui agli artt. 19 e 19-*bis*, del medesimo D.P.R.).

Viene così integralmente accolta la proposta dell'ANCE che, sin dalle modifiche apportate al regime IVA dal "*decreto Visco-Bersani*" (D.L. 223/2006, convertito nella legge 248/2006), ha portato avanti una vera e propria battaglia per far riconoscere il carattere industriale dell'attività di costruzione, in base al quale le operazioni finali dell'attività devono

necessariamente scontare l'applicazione dell'IVA.

In sintesi, questo lo schema che evidenzia le modifiche apportate:

		Disciplina IVA vigente	Nuova Disciplina IVA
Cessioni effettuate da impresa costruttrice/ristrutturatrice	entro 5 anni dal termine dei lavori	IVA	IVA
	oltre 5 anni dal termine dei lavori	Esenti	IVA su opzione dell'impresa
Cessioni di abitazioni locate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata		IVA se la cessione è effettuata: · da imprese costruttrici/ristrutturatrici; · per abitazioni locate entro 5 anni dal termine dei lavori; · con contratti di locazione di durata non inferiore a 4 anni	IVA se la locazione è di durata non inferiore a 4 anni
Cessioni di alloggi sociali		Esenti	IVA
Tutte le altre cessioni		Esenti	IVA su opzione

A tali novità si aggiunge, inoltre, la possibilità per le imprese cedenti di separare contabilmente e fiscalmente le operazioni di cessione di abitazioni esenti da quelle che hanno ad oggetto altri immobili (facoltà riconosciuta ora solo per le operazioni di locazione).

v IVA per le locazioni di abitazioni

Il Provvedimento riformula anche il n.8, dello stesso art.10, comma 1, del D.P.R. 633/1972, apportando significative novità anche nel regime IVA delle locazioni di abitazioni:

- imponibilità ad IVA delle locazioni effettuate dalle imprese che hanno costruito l'abitazione per la vendita e che, nel relativo atto, optano espressamente per l'imposizione;
- imponibilità ad IVA di tutte le locazioni effettuate in attuazione di piani di edilizia

abitativa convenzionata, purchè di durata non inferiore a 4 anni, senza le condizioni attualmente vigenti;

· imponibilità ad IVA di tutte le locazioni di alloggi sociali, così come individuati dal D.M. 22 aprile 2008.

Alle locazioni di abitazioni da parte di imprese di costruzioni e alle locazioni "convenzionate" si applicherà l'aliquota IVA ridotta del 10% (ai sensi del nuovo n.127-duodevicies nella tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972).

Nulla cambia, invece, per quanto riguarda la locazione di fabbricati strumentali.

Anche per quanto riguarda la locazione di abitazioni costruite per la vendita, vengono quindi superate tutte le conseguenze derivanti dal porre in essere operazioni esenti da IVA, consentendo così alle imprese di poter "sfruttare" un mercato di sbocco alternativo alla cessione in proprietà, che rappresenta una vera e propria necessità per le imprese in un momento di forte contrazione del mercato.

Anche per le locazioni, si sintetizzano di seguito le novità introdotte:

	Disciplina IVA vigente	Nuova Disciplina IVA
locazioni effettuate dalle imprese che hanno costruito l'abitazione per la vendita	Esenti	IVA su opzione dell'impresa (al 10%)
locazioni effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata	IVA se la locazione è effettuata: · da imprese costruttrici/ ristrutturatrici; · entro 4 anni dal termine dei lavori; · con contratti di durata non inferiore a 4 anni	IVA (al 10%) se la locazione è effettuata: · con contratti di durata non inferiore a 4 anni
locazioni di alloggi sociali	Esenti	IVA

v **Riduzione dell'IMU per il "magazzino"**

In tema di IMU, introdotta dal 2012 dall'art.13 del D.L. 201/2011 (convertito con modifiche nella legge 214/2011^[1]), viene espressamente riconosciuta ai Comuni la facoltà di ridurre l'aliquota sino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dalle imprese costruttrici alla vendita (cd. "magazzino delle imprese edili").

La riduzione, ove prevista, è riconosciuta per un periodo massimo di 3 anni

dall' ultimazione dei lavori, a condizione che:

- permanga la destinazione alla vendita,
- il fabbricato non sia locato.

Si ricorda, tuttavia, che l' eventuale riduzione dell' aliquota per il "*magazzino delle imprese edili*" non riduce, in ogni caso, la quota del gettito IMU destinata all' Erario, andando ad incidere direttamente sulle entrate del Comune.

Stante l' attuale congiuntura negativa del mercato e l' evidente criticità dell' incidenza dell' IMU sull' "*invenduto*", si richiama l' attenzione di tutte le Associazioni territoriali sulla necessità di intraprendere le più opportune iniziative in sede locale, affinché l' Amministrazione comunale eserciti la facoltà introdotta dal Legislatore nazionale.

[\[1\] Cfr. Legge 214/2011, di conversione del D.L. 201/2011 \("Manovra Monti"\) del 10 gennaio 2012.](#)