IVA su opzione per locazioni e cessioni di abitazioni – Accolto l`ODG

5 Aprile 2012

Come auspicato dall`ANCE, il Governo si è impegnato ad assumere iniziative volte a prevedere l`imponibilità ad IVA, su opzione, per la locazione di abitazioni costruite per la vendita e la cessione delle stesse oltre 5 anni dal termine dei lavori di costruzione o recupero.

Questo il contenuto dell`**Ordine del Giorno G/3184/37** (a firma del Sen. Legnini), sollecitato dall`ANCE ed accolto dalle Commissioni riunite 5ª (Bilancio) e 6ª (Finanze) del Senato, nella seduta del 3 aprile scorso, durante l`esame del DdL di conversione del D.L. 16/2012 (cd. Decreto "*Semplificazioni fiscali*" – atto n.3184/S).

Come noto, l`art.57 del Decreto Legge 1/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 27/2012 (cd. Decreto "*Liberalizzazioni e infrastrutture*"), è intervenuto sul regime IVA delle cessioni e locazioni di abitazioni, introducendo il meccanismo dell`IVA su opzione per le sole operazioni aventi ad oggetto alloggi sociali, o abitazioni rientranti in piani di edilizia convenzionata[1].

Le citate modifiche non sono, invece, intervenute sul generale regime di esenzione da IVA, già previsto per tutte le altre locazioni abitative (ivi comprese quelle riguardanti le abitazioni costruite per la vendita), nonchè per le cessioni di abitazioni effettuate dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici oltre 5 anni dal termine dei lavori (*cfr*. il medesimo art.10, comma 1, nn.8 ed 8-*bis*, del D.P.R. 633/1972)[2].

Per le imprese di costruzioni, l`effettuazione di operazioni esenti da IVA (temporanea locazione delle abitazioni costruite e cessione delle stesse dopo i 5 anni dalla fine dei lavori) comporta sia la necessità di rettificare la detrazione IVA inizialmente operata in sede di costruzione dei medesimi fabbricati[3], sia l`incidenza sul generale diritto alla detrazione, nel periodo d`imposta in cui si verifica il trasferimento esente (cosiddetto "*pro-rata generale*")[4].

Le suddette problematiche vengono solo parzialmente risolte a seguito dell`introduzione, nel medesimo D.L. 1/2012, della possibilità di separare contabilmente e fiscalmente le operazioni di cessione di abitazioni esenti da quelle imponibili ad IVA, che si traduce in un aumento dei costi relativi all`esercizio dell`attività d`impresa[5].

A tal riguardo, sia durante l`*iter* di conversione del D.L. 1/2012, sia nel corso dell`esame al Senato del DdL di conversione del D.L. 16/2012, l`ANCE ha intrapreso le più opportune iniziative, volte ad estendere il meccanismo dell`opzione per l`imponibilità ad IVA anche alle citate operazioni (locazioni di abitazioni e cessioni delle stesse oltre 5 anni dal termine dei lavori di costruzione/recupero incisivo), che, per ora, non hanno trovato accoglimento.

In merito, nella seduta di discussione del DdL di conversione del Decreto "*Semplificazioni fiscali*", tenutasi lo scorso 27 marzo presso la 5ª Commissione (Bilancio) del Senato, il Governo è stato chiamato a fornire valutazioni circa l`impatto sul gettito derivante dall`introduzione delle auspicate misure, nonchè sulla relativa copertura finanziaria.

Sotto tale profilo, l`ANCE ha più volte rilevato che le modifiche proposte sarebbero in grado di autofinanziarsi sia con le maggiori entrate garantite all`Erario (imposte dirette ed IVA), derivanti dall`effettuazione di tali operazioni, sia mediante l`effetto "moltiplicatore"" riferito all`avvio di nuovi investimenti.

In ogni caso, con l`accoglimento dell`Ordine del Giorno viene sancito l`impegno formale del Governo *«ad assumere tempestivamente le opportune iniziative normative volte ad estendere l`assoggettamento ad IVA su opzione … alla locazione di fabbricati residenziali ed alla cessione degli stessi, effettuata oltre cinque anni dall`ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero incisivo»*, in conformità con quanto richiesto dall`ANCE.

Ciò costituisce un importante segnale di attenzione nel confronti del settore delle costruzioni, peraltro colpito dalla crisi economica in misura maggiore rispetto agli altri comparti industriali.
Resta fermo che l`ANCE, supportata anche dall`approvazione dell`Ordine del Giorno, non mancherà di richiedere l`immediata introduzione dell`imponibilità ad IVA, su opzione, per le locazioni e cessioni di abitazioni già nel corso dell`esame alla Camera del DdL di conversione del "*Decreto Semplificazioni fiscali*" (che inizierà nei prossimi giorni, a seguito dell`approvazione del Provvedimento al Senato).

---

[1] *Cfr*. il nuovo art.10, comma 1, nn.8 ed 8-*bis*, del D.P.R. 633/1972 e *Legge 27/2012 – Conversione del D.L. 1/2012 del 2 aprile 2012.*

[2] Resta fermo, altresì, il regime IVA/Registro per la locazione e cessione di fabbricati strumentali (art.10, comma 1, nn.8 e 8-*ter*, D.P.R. 633/1972).

[3] Ai sensi dell`art.19-*bis2,* del D.P.R. 633/1972.

[4] Art.19, comma 5, del D.P.R. 633/1972.

[5] *Cfr,* al riguardo, l`art.36, comma 3, del D.P.R. 633/1972 – *D.L. 1/2012 – Effetti ai fini Iva della separazione dell`attività di cessione di abitazionidel 7 marzo 2012.*

6002-Ordine del Giorno G-3184-37 .pdfApri