Locazione di abitazioni – Modello di Comunicazione dell'opzione ad IVA

1 Agosto 2013

Con il **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 luglio 2013, Prot. n.92492** è stato approvato il Modello di opzione per l'imponibilità ad IVA dei contratti di locazione di immobili abitativi in corso di esecuzione al 26 giugno 2012.

Il Modello è disponibile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) e deve essere inviato esclusivamente con modalità telematiche, direttamente dall'interessato o a cura dei soggetti incaricati[1] o degli intermediari abilitati[2].
Come noto, a seguito delle novità introdotte dal D.L. 83/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 134/2012[3], la Circolare n.22/E del 28 giugno 2013 ha fornito le prime indicazioni operative, tra l'altro, sull'applicabilità dell'opzione per l'assoggettamento ad IVA delle locazioni di abitazioni in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del nuovo regime[4].
In particolare, con la citata pronuncia, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato che l'opzione per l'imponibilità ad IVA può essere esercitata per i nuovi contratti direttamente al momento della stipula, e per quelli in corso di esecuzione[5], mediante un'integrazione al contratto di locazione originario (per atto pubblico o scrittura privata autenticata), che deve essere portata a conoscenza dell'Amministrazione finanziaria, alternativamente, mediante:
– la **registrazione** dell'**atto integrativo** al contratto di locazione originario, redatto a cura del locatore, **tramite versamento dell'imposta di Registro** in misura **fissa** pari a **67 euro**, senza alcuna successiva comunicazione formale all'Agenzia delle Entrate;
– **l'invio** all'Agenzia delle Entrate, in via telematica, del **Modello di comunicazione**, approvato con il Provvedimento Prot. n.2013/92492.
Tale prospetto deve, pertanto, essere inviato per comunicare l'opzione per l'imponibilità ad IVA in caso di mancata registrazione dell'atto integrativo al contratto di locazione.
In proposito, per le locazioni in corso di esecuzione, la C.M. 22/E/2013 precisa che la scelta operata mediante l'opzione sarà vincolante per la durata residua del contratto[6].
A tale regola fa eccezione l'ipotesi di subentro, prima della scadenza del contratto, di un terzo in qualità di locatore, che potrà eventualmente esercitare l'opzione mediante l'invio del predetto Modello di comunicazione all'Agenzia delle Entrate[7].
Tale possibilità viene, infatti, espressamente dettagliata nel quadro B del Modello.
Si ricorda, infine, che, a seguito dell'opzione, tali operazioni sconteranno l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% ai sensi del n. 127-*duodevicies*, Tabella A, Parte III del D.P.R. 633/1972 e l'imposta di Registro nella misura fissa di 67 euro (per i contratti di durata superiore a 30 giorni)[8].

——-

[1] Di cui all'art.3, co.3, del D.P.R. 322/1998 (ad esempio, i dottori commercialisti, i ragionieri i periti commerciali, i consulenti del lavoro, i periti, le associazioni sindacali di categoria, i CAF).
[2] Si tratta dei soggetti abilitati alla trasmissione dei contratti di locazione, indicati nell'art.15 del decreto direttoriale del 31 luglio 1998 (ovvero i medesimi soggetti di cui all'art.3, co.3, del D.P.R. 322/1998 individuati alla nota precedente, le agenzie di mediazione immobiliare, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative e le agenzia di pratiche amministrative).

[3]La disciplina è contenuta nell'art. 10, co.1, nn.8, 8*bis* e 8*ter*, del D.P.R. 633/1972, modificato *in primis* dall'art.57, co.1, lett.a) del D.L. 1/2012 convertito, con modificazioni dalla legge 27/2012 e, da ultimo, definitivamente sostituito dall'art.9, co.1, lett.a) del D.L 83/2012 (cd. "*Decreto Sviluppo*") convertito, con modificazioni dalla legge 134/2012. In merito,*cfr.* ANCE "***Regime IVA per cessioni e locazioni immobiliari – Vademecum operativo***" *–ID n.7960 del 19 settembre 2012.*

[4] *Cfr.* ANCE"***IVA – Cessioni e locazioni di fabbricati – C.M. 22/E del 28 giugno 2013***" *– ID n.12454 del 25 luglio 2013*.

[5] Si tratta dei:

– contratti di locazione cd. "*in libero mercato*", in corso al 26 giugno 2012, stipulati da imprese costruttrici o di ripristino;

– contratti di locazione degli "*alloggi sociali*", in corso al 24 gennaio 2012, stipulati da qualsiasi locatore (diverso dalle imprese costruttrici o di ripristino).

[6] La nuova disciplina, infatti, interessa solo i canoni di locazione non ancora pagati o non ancora fatturati.

[7] Sul punto si ricorda che, in caso di locazione di abitazioni, l'opzione per l'imponibilità ad IVA è esercitabile solo dalle imprese costruttrici o di ripristino delle stesse, salvo che per gli alloggi sociali.

[8] In caso di mancato esercizio dell'opzione, invece, la locazione è esente da IVA e sconta l'imposta di Registro in misura proporzionale pari al 2%.

12548-Provvedimento – Modello opzione IVA_ALL 1.pdfApri