MERCATI E MANOVRA
Le misure fiscali

Il ripensamento
Negli anni scorsi era stato fissato il principio dell'applicazione generalizzata dell'imposta di registro

Immobiliari, il ritorno dell'Iva

Spazio all'opzione per evitare l'indetraibilità dell'imposta sul valore aggiunto

Renato Portale

Ritorna l'Iva per le locazioni e le cessioni di immobili abitativi. Il decreto legge sulle liberalizzazioni, in corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale e in verifica al Mef, riscrive l'articolo 10 del Dpr 633/1972 e, di fatto, riduce il regime di esenzione in vigore dal 2006. La nuova disposizione corregge alcune distorsioni nell'applicazione dell'Iva nel settore immobiliare che scaricavano sull'acquirente finale il mancato recupero dell'imposta pagata sugli acquisti.

C'è da sperare quindi che i benefici riguardino non solo le imprese di costruzione, ma anche i conduttori o gli acquirenti degli immobili i quali, anche se dovranno pagare l'Iva, a rigore dovrebbero poter potrebbero beneficiare di una riduzione dei prezzi sul mercato edilizio a seguito della possibilità per il costruttore di recuperare l'Iva sugli acquisti. Anche dopo la modifica normativa, però, resta l'ingiustificata disparità di trattamento tra le imprese "costruttrici" che potranno optare per l'imponibilità di locazioni e cessioni di immobili abitativi e le imprese "di ripristino", per le quali la possibilità di applicare l'imposta è limitata alle sole cessioni. Infine viene estesa anche ai soggetti che effettuano cessioni sia imponibili che esenti la possibilità di separare l'attività per evitare gli effetti negativi dell'indetraibilità dell'imposta assolta sugli acquisti.

IL PROBLEMA
In base al testo attuale resta la disparità di trattamento fra imprese costruttrici e di ripristino

Per le locazioni di immobili abitativi la nuova disposizione prevede ampie deroghe alla regola generale dell'esenzione. Dall'entrata in vigore del provvedimento le imprese che hanno costruito immobili abitativi destinati alla rivendita potranno locarli applicando l'Iva qualora, nel relativo atto, abbiano espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione. Sono imponibili, senza necessità di alcuna opzione, le locazioni di fabbricati abitativi, di durata non inferiore a quattro anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata, e le locazioni relative a fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del ministro delle Infrastrutture, del 22 aprile 2008. L'aliquota applicabile è quella del 10% (che sarà elevata al 12% dal prossimo 1° ottobre) in base al nuovo n. 127-duodevicies della tabella A, parte terza, allegata al Dpr 633/1972.

Sulle cessioni di immobili abitativi la formulazione del nuovo testo del comma 8-bis dell'articolo 10 del decreto Iva, non risulta chiara. Il primo periodo, infatti, conferma il regime di imponibilità per le cessioni di immobili abitativi effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che vi hanno eseguito lavori di ripristino entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento. Il periodo successivo esclude dall'esenzione anche le cessioni di fabbricati di civile abitazione locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione dei piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero nel caso in cui il cedente, nel relativo atto, abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione nonché le cessioni relative a fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (cosiddetto housing sociale). La formulazione non è particolarmente felice, tuttavia leggendo la disposizione non in relazione alla frase che immediatamente la precede ma all'intero contesto, l'opzione per l'imponibilità dovrebbe valere non esclusivamente con riferimento all'edilizia agevolata ma andrebbe riferita anche alle cessioni di immobili realizzati da imprese di costruzione in precedenza locati e per i quali, al momento della locazione, si era optato per l'imponibilità.

Per evitare distorsioni nell'applicazione dell'imposta le nuove norme consentono ora la possibilità di separare l'attività non soltanto tra le locazioni esenti e quelle imponibili ma anche tra le cessioni in regime di imponibilità e in regime di esenzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli esempi di fattura

1 LA LOCAZIONE

MARIO ROSSI Srl
Piazza Duomo 10 - 20122 Milano
P.Iva e C.F.: 03153630136

Milano, 1° febbraio 2012

Spett.le Giuseppe Bianchi
Via Monte Bianco, 90
20149 Milano (MI)

FATTURA N. 01/12

OGGETTO: Locazione immobile abitativo sito in Milano, Via Monte Rosa 91. Periodo gennaio/marzo 2012

IMPONIBILE	Euro	2.700,00
IVA 10%	Euro	540,00
TOTALE VS DEBITO	Euro	3.240,00

Aliquota agevolata ai sensi del n. 127-duodevicies della tabella A, parte terza, allegata al Dpr n. 633/72

2 LA CESSIONE

MARIO ROSSI Srl
Piazza Duomo 10 - 20122 Milano
P.Iva e C.F.: 03153630136

Milano, 24 gennaio 2012

Spett.le Antonio Verdi
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano (MI)

FATTURA N. 02/12

OGGETTO: Cessione immobile abitativo sito in Milano, Via Monte Rosa 91. Rogito notaio Giulio Bianchi in data odierna

IMPONIBILE	Euro	350.000,00
IVA 10%	Euro	70.000,00
TOTALE VS DEBITO	Euro	420.000,00

Aliquota agevolata ai sensi del n. 127-undecies della tabella A, parte terza, allegata al Dpr n. 633/72

La decorrenza. Conto alla rovescia

Per l'applicazione vale la data del rogito

Luca Gaiani

Il ritorno dell'Iva sugli immobili abitativi guarda alla data del rogito. Gli atti che saranno stipulati dall'entrata in vigore del decreto liberalizzazioni saranno assoggettati ad Iva, su opzione del cedente, anche oltre 5 anni dalla fine lavori.

Le imprese di costruzione e di ristrutturazione che hanno a magazzino immobili abitativi la cui realizzazione è terminata da oltre 5 anni potranno, a seguito di quanto disposto dall'articolo 57 del decreto liberalizzazioni, optare per l'applicazione dell'Iva, uscendo dal regime di esenzione attualmente vigente. L'utilizzo delle nuove regole si avrà per le operazioni effettuate dal giorno di entrata in vigore del decreto. Rileva a tal fine, ai sensi dell'articolo 6 del Dpr 633/72, la stipula dell'atto notarile portante il trasferimento della proprietà. I rogiti sottoscritti dal giorno di decorrenza della nuova norma sconteranno dunque l'Iva del 4% o del 10% (a seconda dei requisiti dell'acquirente) nelle diverse ipotesi ivi previste, tra cui, in particolare, in caso di opzione esercitata in atto dal costruttore-cedente.

Applicando le istruzioni contenute nella circolare 12/E/2007 con riferimento al precedente passaggio dal regime Iva a quello di esenzione, gli acconti già fatturati, a fronte di contratti preliminari, in esenzione ai sensi dell'articolo 10, restano confermati e non dovranno, né potranno essere rettificati. Conseguentemente, in queste situazioni, sarà assoggettato a imposta il solo prezzo ancora non pagato alla data del rogito.

Il doppio regime Iva della compravendita comporterà, sempre sulla base di quanto fu previsto dalla circolare 12/E/2007, un corrispondente trattamento del rogito ai fini delle imposte di registro e ipocatastali. La tassa proporzionale (3% o 10%) si applicherà, cioè, sulla parte di corrispettivo esente (fatture emesse prima della nuova norma), mentre nulla sarà dovuto sull'importo fatturato a rogito e soggetto ad Iva.

Per le locazioni effettuate dai costruttori, l'applicazione dell'Iva scatterà per i canoni incassati dalla data di decorrenza del decreto, ma a condizione che venga esercitata l'opzione nel relativo atto. Dovrà dunque essere chiarito come il locatore possa optare per i contratti già in essere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ANALISI

Angelo Busani

Il rischio di trasferire il costo agli acquirenti

Un po' di respiro alle imprese edili ma verosimilmente un notevole sacrificio per inquilini e acquirenti. È questa la conseguenza del "ritorno al passato", seppur previa opzione, per il regime Iva delle cessioni e per le locazioni dei fabbricati abitativi da parte delle imprese costruttrici o ristrutturatrici.

Prima del decreto liberalizzazioni erano imponibili a Iva solo le cessioni di abitazioni costruite o ristrutturate da meno di cinque anni. Per effetto del decreto varato la settimana scorsa divengono invece imponibili a Iva, dietro opzione, sia le locazioni di abitazioni da parte delle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati per la vendita sia le cessioni di queste abitazioni, anche se siano trascorsi i cinque anni dalla fine dei lavori di costruzione o di ristrutturazione. L'effetto pratico è che, in caso di esercizio dell'opzione, l'impresa locatrice o cedente si sottrae al costo, patito in precedenza, corrispondente alla restituzione di una quota dell'Iva detratta nel corso dei lavori di costruzione o di ristrutturazione. L'opzione per l'applicazione dell'Iva impedisce infatti il meccanismo del pro rata e quindi consente di non intaccare le detrazioni che l'impresa costruttrice o ristrutturatrice ha compiuto in passato.

Tuttavia, l'operazione non è senza costi: il sistema trasla sulla controparte il sacrificio di questa scelta legislativa. Prima del decreto liberalizzazioni la locazione esente da Iva comportava infatti l'applicazione dell'aliquota del 2% dell'imposta di registro, quando adesso, invece, il canone di locazione dovrà essere assoggettato all'Iva con l'aliquota del 10 per cento. Ancora, nel caso di cessione di abitazione esente da Iva, si doveva applicare l'aliquota complessiva del 10% (per imposte di registro, ipotecaria e catastale) mentre ora, nel caso di opzione per l'imponibilità, si dovrà pagare il 10% di Iva. Sembra che non cambi nulla, rispetto al passato: invece notevole è il sacrificio per l'acquirente dell'abitazione in questione perché se il 10% di registro, ipotecaria e catastale era calcolato sul cosiddetto "prezzo/valore" (e cioè da un terzo a un quinto circa del prezzo), l'Iva al 10% va applicata al prezzo dichiarato nel contratto. E lo svantaggio non finisce qui, perché, nel caso di agevolazione "prima casa", l'aliquota dell'imposta di registro è del 3% (cui si devono aggiungere le imposte fissa ipotecaria e catastale nella misura di 168 euro ciascuna), mentre l'aliquota dell'Iva è al 4 per cento. Difficile dire se vi sarebbe stato o se vi sia spazio per non addossare al compratore o al conduttore della casa questo sacrificio: certo che, qualora se ne sia tenuto conto, evidentemente è stata fatta la scommessa che le vendite non vengano depresse dal maggior carico fiscale per l'acquirente, il quale potrebbe essere perciò invogliato a rivolgersi al mercato dell'usato venduto da privati persone fisiche, caso nel quale, senza eccezioni, vige il principio del "prezzo/valore" e l'aliquota "prima casa" è del 3 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli interventi di razionalizzazione nel settore finanziario

Riordinato il prelievo sui pronti contro termine

Marco Piazza

Razionalizzato il regime fiscale delle operazioni di pronti contro termine e confermata l'aliquota ridotta all'11% sui dividendi corrisposti a fondi comuni esteri "white list". Il decreto sulle liberalizzazioni, all'articolo 95, mette ancora una volta mano alla riforma dei redditi di natura finanziaria introdotta con il Dl 138 del 2011. L'intervento precedente è stato infatti realizzato con il Dl 216/2011, il cui articolo 29 si è occupato del regime transitorio di alcune tipologie di proventi (interessi sui conti correnti e depositi bancari e postali, operazioni di pronti contro termine, soppressione del prelievo del 20% sui depositi a garanzia, maggiorazione del 20% sugli interessi dei titoli rimborsati anticipatamente).

Per pronti contro termine e prestito titoli viene stabilito che nelle operazioni pronti contro termine, lo scarto positivo fra il prezzo a termine e il prezzo a pronti – al netto degli interessi maturati sul titolo sottostante – benché ordinariamente soggetto (nei confronti delle persone fisiche non imprenditori, società semplici ed enti non commerciali residenti) alla ritenuta del 20 per cento, sia tassato con la minore aliquota del 12,5% quando il contratto abbia per oggetto titoli pubblici italiani o ad essi equiparati nonché titoli pubblici emessi dagli Stati esteri compresi nell'elenco dei Paesi inclusi nel decreto ministeriale 4 settembre 1996 (cosiddetta white list). Viene quindi formalizzato l'accessorietà della ritenuta sullo scarto prezzo rispetto all'imposta sostitutiva sul titolo sottostante. La regola vale anche per le commissioni percepite in occasione di operazioni di prestito titoli.

Il legislatore, come spesso accade, non ha stabilito una decorrenza. Si deve quindi intendere che il nuovo regime si applichi ai redditi percepiti (cioè ai pronti contro termine scaduti) dalla data di pubblicazione del decreto in «Gazzetta Ufficiale». Peraltro, i contratti in corso di scadenza in questi giorni saranno probabilmente stati stipulati nel 2011 e quindi, per effetto dell'articolo 29 del Dl 216 resteranno in tutto (scarto prezzo e interessi sul titolo sottostante) soggetti alle aliquote vigenti fino al 31 dicembre 2011.

Ovviamente resta in vigore la disposizione (articolo 26, comma 4, secondo periodo) che prevede che la ritenuta sia operata a titolo d'acconto, qualora i proventi derivanti dai titoli sottostanti non sarebbero assoggettabili a ritenuta a titolo di imposta nei confronti dell'investitore, il che avviene in casi piuttosto rari, come il pronti contro termine su partecipazioni qualificate per le persone fisiche, su partecipazioni di ogni tipo, per le società semplici e gli enti non commerciali, o su fondi di comuni esteri diversi dagli Oicvm Ue o See white list.

UN OCCHIO DI RIGUARDO
Confermata l'aliquota ridotta all'11% sui dividendi per i fondi comuni esteri «white list»

Relativamente ai fondi pensione esteri è stata effettuata una correzione formale al fine di mantenere la tassazione dell'11% sugli utili percepiti dai fondi pensione esteri istituiti negli Stati membri della Ue e negli Stati aderenti al See inclusi nella white list. Si ricorda che quest'ultima disposizione è stata introdotta dall'articolo 24, comma 1, della legge 88/2009 a seguito della procedura di infrazione 2004/4094.

Dato il contesto, la modifica ha certamente effetto interpretativo, In altri termini, si deve intendere che il decreto 138 non abbia mai avuto la portata di elevare l'aliquota sui fondi pensione esteri dall'11 al 20 per cento.

Quanto ai derivati su titoli pubblici italiani ed esteri si elimina nell'articolo 2, comma 7 del Dl 138 del 2011, una frase che poteva ingenerare il dubbio che anche i proventi dei contratti derivati su titoli pubblici italiani ed esteri fossero soggetti alla minore aliquota del 12,5 per cento, il che, evidentemente, non rientrava nelle intenzioni del legislatore.

Ha infine portata di mero coordinamento, l'abrogazione del comma 9 dell'articolo 7 del Dl 323/1996, che si sovrapponeva agli ultimi periodi dell'articolo 26, comma 1 e 3, del Dpr 600/73 nel disporre l'obbligo di corrispondere una somma aggiuntiva pari al 20% degli interessi maturati su titoli con scadenza non inferiore a 18 mesi rimborsati anticipatamente. Essendo stati abrogati, con effetto dagli interessi maturati dal 1° gennaio 2012, questi due periodi il legislatore ha soppresso anche il comma 9 dell'articolo 7 citato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Pronti contro termine

● I pronti contro termine rappresentano delle operazioni in cui vengono ceduti a un acquirente dei titoli che il venditore si impegna a riacquistare a una data scadenza dal soggetto a cui li ha venduti. Il prezzo fissato per il riacquisto è ovviamente più alto di quello della vendita originaria. Alla data del riacquisto (appunto il "termine" del nome) quindi l'acquirente deve avere i titoli pronti. Si tratta quindi di una sorta di prestito la cui remunerazione è data dal differenziale al riacquisto