

Imposte indirette
GLI IMMOBILI

L'effetto. Va rivisto l'importo detratto durante la fase di realizzazione

Norma anti-evasione. Introdotta nel 2006 ma ora il mercato risente della congiuntura

Peso-rettifica sulle case invendute

Dopo 4 anni dalla fine dei lavori le imprese passano al regime di esenzione Iva

Giampaolo Giuliani

L'esenzione Iva applicata come regime naturale nelle compravendite e locazioni immobiliari ha ormai compiuto quattro anni, essendo entrata in vigore il 4 luglio 2006.

La disciplina attuale impatta in particolare sulle imprese che non riescono a vendere le unità immobiliari a destinazione abitativa costruite o ristrutturate entro i quattro anni dal termine dei lavori. A partire da tale data, infatti, le cessioni devono avvenire in regime di esenzione, anziché di imponibilità Iva e ciò impone alle imprese proprietarie di rettificare l'imposta detratta durante la realizzazione degli immobili con tutta una serie di conseguenze. Secondo le stime di Scenari Immobiliari, oggi ci sono 200-220 mila abitazioni nuove invendute. Di queste, quelle costruite quattro anni fa o più dovrebbero essere da 20 a 40 mila.

Il riferimento

La norma di riferimento è l'articolo 10, comma 1, del Dpr n. 633 del 1972 che regola distintamente le cessioni di fabbricati aventi per oggetto quelli strumentali per natura (n. 8-ter) e quelle aventi ad oggetto altre tipologie di fabbricati (n. 8-bis) riconducibili sostanzialmente a quelli a destinazione abitativa e loro eventuali pertinenze.

In particolare, le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa sono sempre esenti da imposta con la sola esclusione di quelli venduti entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica (lettere c, d, e del comma 1 dell'articolo

31 della legge 457/78).

Sono altresì imponibili ai fini Iva le cessioni dei fabbricati locati - in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata e a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a quattro anni - anche se effettuate oltre il termine di quattro anni dalla ultimazione della costruzione o dell'intervento di ristrutturazione.

L'ultimazione

Per determinare correttamente il termine dei quattro anni è importante avere presente che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo.

Pertanto, si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli articoli 23 e 24 del Dpr 6 giugno 2001 n. 380.

Inoltre, si deve ritenere ultimato anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata.

Gli altri fabbricati

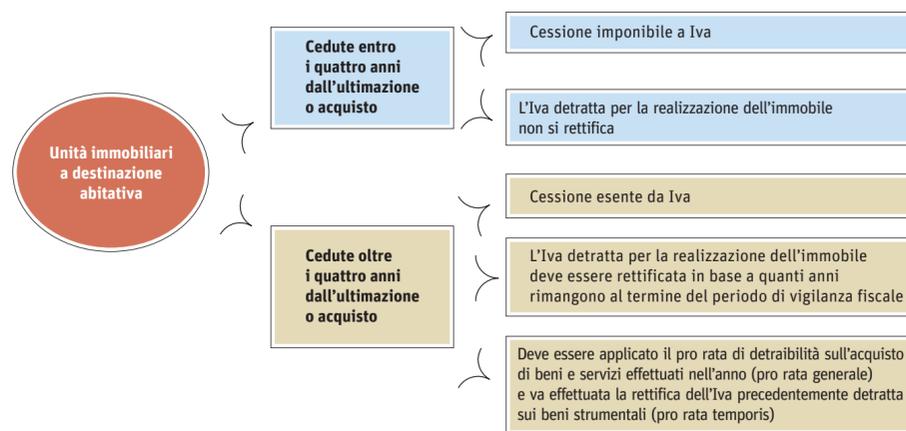
Discorso completamente diverso (e da non confondere) per le cessioni aventi ad oggetto fabbricati a carattere strumentale. Ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter del Dpr n. 633 del 1972, il regime imponibile è riconosciuto in quattro specifiche ipotesi individuate dalle lettere a), b), c), e d). Nello specifico, quindi, l'imponibilità opera:

- quando sono venduti dei fabbricati entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti all'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge n. 457/1978 (lettera a).
- nel caso in cui la cessione sia effettuata a favore di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento (lettera b).
- qualora i cessionari non agiscano nell'esercizio d'impresa arti o professioni (lettera c).
- laddove l'impresa cedente manifesti nell'atto di vendita l'opzione per l'applicazione del regime dell'imponibilità (lettera d).

Il meccanismo



Le differenze tra la cessione delle unità immobiliari entro e oltre i quattro anni dall'ultimazione



La disciplina. Stesso trattamento del bene principale

La pertinenza «segue» l'abitazione

Angelo Busani

Le compravendite di fabbricati sono soggette a Iva o a imposta di registro a seconda che il soggetto venditore agisca, o meno, nell'esercizio di un'attività d'impresa. Quando si applica l'imposta di registro proporzionale (e, conseguentemente, le imposte proporzionali ipotecaria e catastale), l'aliquota complessiva è del 10% per qualsiasi tipo di fabbricato. L'aliquota diventa invece del 3% (cui vanno aggiunti 336 euro per immissione ipotecaria e catastale, dovute in misura fissa) se l'acquirente può avvalersi dell'agevolazione «prima casa».

I due casi

Qualora invece si tratta di una compravendita soggetta all'Iva occorre distinguere tra cessioni imponibili e cessioni esenti.

- Nel caso di cessione imponibile a Iva, le aliquote applicabili sono, a seconda dei casi, il 20 (ad esempio, se si tratta della vendita di un fabbricato strumentale), il 10 (ad esempio, se si tratta della vendita di un'unità immobiliare in un edificio con le caratteristiche «Tupini») o il 4% (questo accade quando l'acquirente si avvale dell'agevolazione prima casa).
- In tutte queste ipotesi, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di 168 euro ciascuna. Fa eccezione il caso del trasferimento dei fabbricati strumentali ove è disposta l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nella misura complessiva del 4% (che si riduce al 2% se l'acquisto è effettuato tramite una società di leasing).
- Se invece si tratta di una compravendita soggetta all'Iva, ma esente dall'applicazione dell'imposta, bisogna distinguere:
 - se si tratta della cessione di un'abitazione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura complessiva del 10 per cento (a meno che si tratti dell'acquisto della prima casa, caso nel quale l'aliquota diventa del 3% con aggiunta delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa);
 - se si tratta della cessione di un fabbricato strumentale, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di 168 euro mentre le

imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura complessiva del 4% (o del 2% nel caso del leasing).

Tutte le predette aliquote d'imposta si applicano (sia nel caso dell'Iva, sia nel caso dell'imposta di registro) alla base imponibile di regola rappresentata dal prezzo dichiarato per la compravendita. A questa regola fanno eccezione i casi in cui si applica il sistema del cosiddetto «prezzo-valore»:

- il principio in base al quale l'imponibile è dato dalla rendita catastale del bene compravenduto, rivalutata per determinati coefficienti di aggiornamento. Il «prezzo-valore» si applica ogni qualvolta oggetto di compravendita sia un'abitazione e acquirente ne sia una persona fisica. Per determinare la base imponibile, occorre moltiplicare la rendita catastale per i coefficienti:
 - 115,5 se l'acquirente domanda l'agevolazione «prima casa»;
 - 126 in ogni altro caso.

Garage, solai o cantine

Quando la compravendita riguarda la pertinenza (garage, solai, cantina), il regime tributario della

stessa è identico a quello del bene principale cui la pertinenza «accede». E ciò sia che venga trasferita con lo stesso contratto che ha ad oggetto il bene principale, sia che essa sia oggetto di un contratto successivo.

Così, se un'autorimessa è venduta da un privato non come pertinenza di una abitazione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano alla base imponibile rappresentata dal prezzo dichiarato; se invece si tratta di una pertinenza abitativa, la base imponibile è data dalla rendita catastale rivalutata, perché in tal caso si applica il principio del «prezzo-valore».

Se la vendita dell'autorimessa è effettuata da un soggetto Iva in regime di imponibilità e non si tratta di una pertinenza di un'abitazione, l'Iva è al 20% (o al 10% in caso di fabbricato «Tupini» ceduto dal costruttore), l'imposta di registro è di 168 euro e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute al 4 per cento. Se si tratta di una pertinenza abitativa, l'Iva va sempre al 10% (o al 4% se prima casa) e le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono di 168 euro ciascuna.

INTERVENTO

Tempi più lunghi o lasciare la scelta a chi cede

di Marco Zandonà

Accanto all'Ici e all'indebitabilità degli interessi passivi dopo l'ultimazione dei lavori, sull'invenduto delle imprese edili c'è anche la questione dell'Iva in un momento di grave difficoltà economica e finanziaria.

L'attuale regime delle cessioni di abitazioni «trasforma» l'Iva, da imposta neutra, ad un vero e proprio costo industriale, proprio quando le imprese vedono lievitare il loro magazzino per effetto della crisi in itinere. Le imprese scommettono di vendere prima dei 4 anni dall'ultimazione della costruzione, ma se ciò non succede, a partire da tale data le cessioni devono avvenire in regime di esenzione, anziché di imponibilità Iva, e ciò impone alle imprese proprietarie di rettificare l'Iva detratta durante la realizzazione degli immobili.

Non basta la mancata vendita per 4 anni, ma l'imprenditore si vede anche schiacciato dalla norma fiscale, introdotta dal 2006 dall'allora ministro Visco, e che aveva come obiettivo dichiarato quello di evitare l'evasione dell'Iva nel comparto immobiliare (in particolare per le operazioni di trading), ma che si è trasformata in una grave penalizzazione per le imprese del settore che rischia di far chiudere aziende serie sul mercato da anni.

Il provvedimento, poteva avere un senso in un mercato immobiliare attivo e per così dire vivace, in cui la rotazione del magazzino delle imprese era sicuramente inferiore a 4 anni, ma in questo momento di stagnazione delle vendite determina tutta una serie di penalizzazioni amministrative e soprattutto economiche, che rendono inique le disposizioni varate quattro anni fa.

Da un calcolo medio, è possibile stimare in oltre il 20% del prezzo di vendita l'Iva da restituire sulle cessioni in esenzione da imposta, percentuale che non solo va ad assorbire completamente l'utile dell'impresa, ma determina una rilevante perdita. In sostanza, viene a determinarsi un notevole incremento dei costi di produzione, penalizzando anche le imprese virtuose che non riescono a vendere interamente gli immobili costruiti entro 4 anni, per le avverse condizioni di mercato.

Da qui la necessità di rimettere mano alla disciplina attuale, introducendo meccanismi che, in conformità alle regole stabilite dall'Unione europea, consentano di mantenere l'applicazione dell'Iva anche per le vendite effettuate dopo i 4 anni dall'ultimazione della costruzione.

Una delle soluzioni più facilmente adottabili (accanto a quella di un prolungamento del termine dei 4 anni) è quella che da tempo l'Ance propone a Gover-

no e al Parlamento: l'applicazione dell'Iva su opzione del cedente anche per le abitazioni, come già avviene per la vendita di fabbricati strumentali.

L'Europa lo consente. Infatti, la direttiva 2006/112/CE prevede un regime generale di esenzione per le cessioni dei fabbricati, ma riconosce, comunque, la possibilità di accordare ai soggetti passivi Iva il diritto di optare per l'imposizione, senza distinzioni tra immobili residenziali e non.

Da un'indagine Ance sulla normativa degli Stati membri con ordinamento tributario più simile a quello italiano, è emerso che alcuni sistemi impositivi, pur utilizzando regole analoghe a quelle italiane, adottano dei meccanismi che permettono di fatto, alle imprese di costruzione, di effettuare cessioni di immobili residenziali in regime di imponibilità ad Iva (superando, così, il problema della limitazione alla detrazione dell'imposta).

Così avviene in Spagna e Belgio e soprattutto in Francia, do-

IN FRANCIA E SPAGNA

Varati sistemi che superano il problema della limitazione alla detrazione

ve, dallo scorso marzo, proprio a seguito delle crisi del settore edilizio, 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, ma che l'impresa venditrice, anche dopo tale termine, abbia in ogni caso la possibilità di optare per il mantenimento dell'Iva.

In sostanza, con tale soluzione, entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori permarrrebbe il regime di Iva obbligatoria, oltre tale termine verrebbe introdotto, anche per le abitazioni, il regime di Iva su opzione (ipotesi residuale, ma che eviterebbe una grave diseconomia nei bilanci delle imprese in difficoltà). Tale soluzione, tra l'altro, non produce effetti valutabili sulle entrate erariali, in quanto, senza ombra di dubbio, non si può mettere a bilancio «Entrate per Iva indetraibile», conseguenti alla mancata vendita delle case da parte dei costruttori. Semmai, le mancate entrate sono proprio quelle per il decremento delle compravendite (imposte sui ricavi delle imprese e sui trasferimenti) e non quelle derivanti dalla restituzione dell'Iva, che per le imprese deve rimanere comunque una partita di giro.

Direttore dell'area fiscale dell'Ance

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN EDICOLA



IL VADEMECUM AL MODELLO 770

È in edicola con «Il Sole 24 Ore» a 7 euro in più, la guida al modello 770 semplificato e ordinario. Il fascicolo, oltre a chiarire tutte le regole di presentazione, analizza nel dettaglio anche quelle per la compilazione di prospetti e quadri. Dagli aspetti generali, ai dati fiscali, previdenziali e assicurativi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le procedure. Entrano in gioco il tempo che manca al periodo di vigilanza e il pro rata

L'abbandono dell'imponibilità vuole un doppio calcolo

Il passaggio dal regime dell'imponibilità al regime di esenzione nel settore immobiliare in virtù della vendita di un edificio dopo quattro anni dall'ultimazione comporta due tipi di rettifiche ai fini della detraibilità Iva precedentemente assolta.

● La prima rettifica riguarda il fabbricato oggetto della vendita. Infatti se la cessione avviene in regime di esenzione, l'articolo 19-bis 2, comma 6, del Dpr n. 633 del 1972, richiede la rettifica dell'Iva detratta in un'unica soluzione per gli anni mancanti al periodo di vigilanza, il quale decorre dalla data di ultimazione del fabbricato per un periodo di dieci anni.

In pratica, supponendo la cessione di un fabbricato a destina-

zione abitativa ultimato ad esempio il 9 luglio 2006 e ceduto per ipotesi il 13 luglio 2010, sarà necessario operare una rettifica dell'Iva assolta in fase di costruzione nella misura di cinque decimi che dovrà essere effettuata in un'unica soluzione nella dichiarazione annuale Iva relativa all'anno 2010.

Supponendo che l'Iva detratta per la realizzazione dell'immobile fosse stata pari a 100 mila euro, l'impresa deve «restituire» 50 mila euro determinando di fatto un incremento dei costi (l'Iva indetraibile è un costo) inizialmente non preventivato.

● L'ulteriore conseguenza di questa cessione esente da parte di un'impresa di costruzione è l'applicazione del cosiddetto pro rata (risoluzione 28

marzo 2008 n. 112/E). Il pro rata è la percentuale di detraibilità da applicare agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno determinato in base ad un rapporto dove al numeratore sono indicate le operazioni imponibili e al denominatore le operazioni esenti. Maggiori sono le operazioni esenti e minore è la detraibilità dell'imposta. Le rettifiche in base a tale percentuale (il cosiddetto pro rata generale) sono apportate in dichiarazione annuale.

Non basta, il comma 4 dell'articolo 19-bis 2 stabilisce che per i beni strumentali (gli immobili sono sempre considerati strumentali ai sensi del successivo comma 8) devono essere apportate delle rettifiche all'Iva ad es-

si relativa quando il pro-rata, nei nove anni successivi dalla data di ultimazione o di acquisto, varia per un valore superiore a dieci punti percentuali (pro rata temporis).

Supponendo che la vendita di tale immobile nell'anno 2010 determini un pro rata di detraibilità del 50 per cento, l'impresa dovrà rettificare l'Iva interamente detratta sugli immobili in proprio possesso ancora invenduti per i quali non è terminato il periodo decennale di vigilanza fiscale (si veda l'esempio a lato).

Da quanto visto le vendite in regime di esenzione che determinano pro rata di detraibilità costringono le imprese edili a non detrarre l'Iva anche per costruzioni che successivamente

saranno imponibili (come ad esempio per la realizzazione di edifici commerciali, negozi alberghi e uffici) fino a quando tali immobili non saranno ceduti.

Considerando i tempi e le cifre in gioco nella realizzazione degli immobili, i crediti Iva risulteranno particolarmente importanti contribuendo all'illiquidità dell'azienda. Tra l'altro l'illiquidità porta le aziende ad utilizzare le permute per saldare i propri fornitori, ma l'indebitabilità dell'Iva rende difficoltose e antieconomiche anche queste operazioni.

G. Giu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

.com www.ilssole24ore.com/norme/documenti

La risoluzione 112/2008 delle Entrate

L'esempio

Il calcolo da eseguire su ogni singolo immobile posseduto è il seguente:

● 100mila euro Iva inizialmente detratta

● 100mila euro X 50% = 50mila euro

● (100mila - 50mila)/10 = 5mila (importo da versare a conguaglio in sede di dichiarazione annuale anno 2010)

Si supponga ancora che nell'anno successivo il pro rata di detraibilità scenda al 40 per cento:

● 100mila euro X 40% = 40mila euro

● (100mila - 40mila)/10 = 6mila (importo da versare a conguaglio in sede di dichiarazione annuale anno 2011)