

## “Locazione di immobili: imponibilità o esenzione”

**Lo sai che per optare per l'imponibilità Iva sulle locazioni di immobili in corso alla data del 26 giugno 2012, può essere necessaria la trasmissione telematica di un modello o la registrazione di un contratto integrativo?**

Il regime IVA delle locazioni di fabbricati di cui all'art.10, co.1, nn.8, DPR n.633/72, è stato modificato, da ultimo, con il D.L. n.83/12, conv. L. n.134/12. **A decorrere dal 26 giugno 2012** (24 gennaio 2012 per gli alloggi sociali), la regola generale è l'esenzione IVA, salva la possibilità per il locatore di esprimere l'opzione per l'imponibilità nel relativo contratto di locazione.

### TIPOLOGIA DI IMMOBILE: ABITATIVO O STRUMENTALE

Il regime Iva è differenziato in base alla categoria catastale dell'immobile e, in alcuni casi, in base alla natura giuridica del locatore.

La distinzione **abitativo/strumentale** va fatta in relazione alla classificazione catastale dell'immobile, a prescindere dall'effettivo utilizzo (C.M. n.27/06):

- **immobili abitativi**: fabbricati cat. A (escluso A10);
- **immobili strumentali**: fabbricati diversi dagli abitativi (cat. A10, B, C, D ed E), che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

### LOCAZIONI DI IMMOBILI (ART.10, co.1, n.8, DPR n.633/72)

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Immobili abitativi</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Esenzione IVA (regola generale)</b></li> <li>• <b>Imponibilità per opzione</b>: solo nel caso in cui il locatore sia un'impresa di costruzione/ristrutturazione, oppure se il locatario sia un destinatario di alloggi sociali (DM 22/04/08). <b>Aliquota IVA 10%</b>.</li> </ul> |
| <b>Immobili strumentali</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Esenzione IVA (regola generale)</b></li> <li>• <b>Imponibilità per opzione</b>: esercitabile da qualunque locatore. <b>Aliquota IVA 21% (dall'1/10/2013: 22%)</b></li> </ul>  |

### MODALITÀ DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE E DURATA (C.M. n.22/E/2013)

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| <b>Modalità</b> | L'opzione per l'imponibilità Iva va espressa nel contratto di locazione, sia per gli abitativi che strumentali.                                  |  |
|                 | <b>Subentro</b>  | Nel caso di subentro di un nuovo <b>locatore</b> , questo può modificare il regime IVA, mediante la trasmissione del <b>modello "opzione per l'imponibilità IVA dei contratti di locazione"</b> (approvato con provv. del 29/07/2013). |
| <b>Durata</b>   | Il regime IVA scelto per opzione (o, in assenza di opzione, il regime di esenzione) è vincolante per tutta la durata del contratto di locazione. |  |

### CONTRATTI IN CORSO DI ESECUZIONE: REGIME TRANSITORIO (C.M. n.22/E/2013; provv. 29/07/2013)

Contratti **in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della norma** (26/06/12 o 24/01/12 per alloggi sociali): nuove disposizioni applicabili sui canoni non ancora pagati/fatturati alla data. La C.M. n.22/E/13 ha chiarito le modalità d'esercizio dell'opzione; Provv. 29/07/13: ha approvato il modello per opzione per contratti di immobili abitativi.

|   |  |
|---|--|
| <b>Immobili abitativi</b>   | <p>L'opzione per l'Iva, vincolante per la durata residua del contratto, è formalizzata mediante <b>atto integrativo</b> del contratto di locazione. Il locatore può, <b>alternativamente</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• registrare l'atto integrativo, previo pagamento dell'imposta di registro di 67 euro;</li> <li>• trasmettere telematicamente il modello "opzione per l'imponibilità IVA dei contratti di locazione", direttamente o tramite soggetti incaricati (Provv. 29/07/2013).</li> </ul> <p>L'opzione può essere esercitata senza limiti temporali, con effetto sui canoni riscossi o fatturati dall'esercizio dell'opzione fino alla scadenza del contratto.</p> |
|  | È valida l'opzione fatta con invio raccomandata R.R. (fino alla data del Provv. 29/07/13), ferma restando, in questo caso, la necessità di integrare il contratto, che potrà (non obbligatorio) essere registrato (C.M. n.22/13).  |
| <b>Immobili strumentali</b>   | <p>Il locatore può continuare ad applicare l'IVA, confermando il regime di imponibilità per i canoni riscossi dal 26/06/2012: <b>non occorre alcuna comunicazione all'Agenzia, né integrazione di contratto.</b></p> <p>Se, invece, il locatore ha applicato l'Iva per errore, i successivi canoni (fino a scadenza contratto) possono essere esenti: ciò <b>richiede di atto integrativo, con registrazione volontaria</b> (imposta di registro 67 euro).</p> <p>Per i contratti di locazione che già in origine erano imponibili su opzione, resta vincolante per tutta la durata del contratto la scelta operata al momento della stipula del contratto.</p>                                    |

**Attenzione:** in sede di **rinnovo** del contratto, il locatore può modificare il regime originariamente applicato.