

Alla cortese attenzione

Responsabile Servizio Finanziario

Moncalieri, 28 febbraio 2013

Oggetto: **trattamento iva dei fitti attivi di beni strumentali**

L'art. 9 del D.L. 83/2012 (c.d. Decreto Crescita e Sviluppo – convertito con Legge 134/2012) ha indotto delle variazioni in merito al trattamento ai fini IVA delle locazioni.

Queste variazioni hanno interessato, tra gli altri, l'art. 10 comma 1 n. 8 del DPR 633/72.

L'articolo aggiornato ora dice questo (*operazioni esenti dall'imposta*):

*“le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, e di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;”*

Secondo la normativa precedentemente in vigore erano soggetti ad IVA (21%) le locazioni di fabbricati strumentali da chiunque concesse quando il locatario aveva una percentuale di detrazione IVA inferiore o uguale al 25%, oppure non era un soggetto passivo IVA oppure il locatore aveva manifestato l'opzione per l'imponibilità.

Con l'entrata in vigore del DL 83/12 la disciplina viene semplificata.

Rimane come regola generale l'esenzione iva per le locazioni di immobili, sia abitativi che strumentali, tranne che per tre eccezioni.

L'imponibilità IVA della locazione è riservata, previa esplicita opzione del locatore nel contratto di locazione, per i fabbricati:

- Abitativi, effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino senza limite temporale.
- Abitativi destinati ad alloggi sociali.
- Strumentali.

È opportuno richiamare il concetto di *"immobile strumentale per natura"*.

Sono immobili strumentali per natura quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o in comodato classificati o classificabili nei gruppi B (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi), C (unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia), D (immobili a destinazione speciale), E (immobili a destinazione particolare), e nella categoria A/10 (uffici e studi privati), a condizione che la destinazione ad ufficio o studio sia prevista nella licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria.

Richiamando poi l'*"esplicita opzione del locatore nel contratto di locazione"* ad oggi si ritiene valido che, per i contratti in essere, il fatto di indicare il canone di locazione e l'iva da aggiungere possa assolvere questo obbligo.

In conclusione si sottolinea come la locazione sia rilevante ai fini IVA quando questa attività sia svolta con il fine di sfruttare economicamente il bene locato.

Sulla base di diverse pronunce dell'Agenzia delle Entrate vediamo infine come l'attività di gestione del patrimonio immobiliare da parte degli Enti Locali possa essere considerato fiscalmente rilevante, ai fini IVA, quando integra lo svolgimento di un'attività commerciale con professionalità, organizzazione, sistematicità ed abitualità.

Marco Sigaudò



Di seguito una presentazione dettagliata riferita al servizio di tenuta contabilità Iva, adempimenti inerenti le comunicazioni fiscali dell'Ente e consulenza correlata.

### **Procedura contabilità iva**

Alla base della procedura di contabilizzazione dell'Iva vi è la conoscenza di una materia in continua evoluzione che deriva dal D.P.R. 633/72.

Il servizio erogato dallo Studio prevede:

- Una verifica della contabilità Iva consegnata al fine di verificare la possibilità di cambiamenti all'impostazione adottata dall'Ente sino a quel momento.
- Verifica sulle attività commerciali poste in essere dall'Ente e individuazione del regime contabile appropriato oltre ad eventuali opzioni previste dalla legge.
- Controllo delle registrazioni contabili.
- Compilazione dei registri previsti dal D.P.R. 633/72 e invio degli stessi all'Ente.
- Compilazione e trasmissione telematica della dichiarazione Iva annuale.
- Consulenza e risposte a quesiti ordinari attinenti alla materia.
- Creazione spazio web sul portale <http://www.ivaweb.it/> per un monitoraggio della contabilità IVA e la consultazione della documentazione presentata.

### **Aggiornamento normativo**

E' un servizio di News e documentazione per essere costantemente informati sulle novità giuridiche che riguardano la P.A.

Il servizio consiste in una newsletter settimanale gratuita, che raccoglie le novità pubblicate negli ultimi sette giorni.

### **Pareri**

Un professionista qualificato affronterà il quesito sottoposto alla sua attenzione e fornirà, in tempi rapidi, una risposta chiara ed esaustiva. Il servizio è compreso nel prezzo nel caso in cui i quesiti rientrino in quella che può essere considerata consulenza ordinaria.



*Il tutto a partire da 600,00 Euro + IVA*

Si fa presente come il caricamento del materiale, la redazione dei registri, la liquidazione dell'iva e tutti gli adempimenti fiscali connessi saranno attuati dallo Studio, compito dell'Ente sarà solo quello di effettuare la spedizione della documentazione nelle tempistiche stabilite utili ad operare nel rispetto della normativa vigente.

Qualora l'affidamento del servizio sopra esposto dovesse pervenire entro il 31 marzo 2013, Studio Sigaudò offrirà a titolo gratuito al Vostro Ente il servizio di IMU ON LINE, destinato al supporto del contribuente nel calcolo dell'IMU, per l'annualità 2013.

Speranzosi di incontrare il Vostro favore e restando in attesa di un cortese riscontro porgiamo cordiali saluti.

Studio Sigaudò s.r.l.

