

ROMA - MILANO

Roma 8 febbraio 2013

GIANFRANCO CHINELLATO

PROFESSORE A CONTRATTO DI DIRITTO TRIBUTARIO  
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DELLA TUSCIA, VITERBO  
ACCADEMIA DELLA GUARDIA DI FINANZA, ROMA

DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

ALESSANDRO PIRAS

DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

ALESSANDRO CROCE

DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

MANFREDO SASSOLI DELLA ROSA

DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

STEFANO MENICHINI

DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

GIANNINA UDA

AVVOCATO

VENEZIA

EUGENIA CORRADINI

DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

UNICAMENTE VIA E-MAIL

Spett.

**A.I.O.P.**

**Associazione Italiana Ospedalità Privata**

**ROMA**

**Alla cortese attenzione del  
Dott. Franco BONANNO**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE**

**VALUTAZIONI IN ORDINE ALL'ESERCIZIO, O MENO, DI OPZIONE  
PER L'IMPONIBILITÀ AI FINI DELL'IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO**

come noto con il **D.L. 22 giugno 2012, n. 83<sup>1</sup>** il Legislatore ha modificato l'art. 10, comma 1, n. 8) del **D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 "Imposta sul valore aggiunto"**, introducendo, con riferimento ai **contratti di locazione** in oggetto, alcune nuove disposizioni volte a **ampliare** le fattispecie di **esercizio dell'opzione per l'imposizione I.V.A.** quale alternativa al **"naturale"** regime di **esenzione** normativamente previsto.

Detta modifica consente **al locatore**, mediante **esplicita dichiarazione da inserire nel contratto di locazione**, di **optare per il regime di imponibilità** anche nel

<sup>1</sup> Convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134.

caso di **locazioni di fabbricati sia strumentali sia a uso abitativo**.

Orbene appare di tutta evidenza che sebbene l'**esercizio di opzione competa**, come anticipato, **esclusivamente al locatore**, tale nuova possibilità renda necessaria una **valutazione di opportunità** anche da parte del **locatario** che, in base alla **propria forza contrattuale**, potrà tentare di indirizzare la scelta del concedente verso il regime di esenzione o di imponibilità.

Ciò premesso si rivela, dunque, utile riassumere, nel seguito, la **disciplina I.V.A. delle citate locazioni immobiliari** al fine di proporre alcuni spunti di riflessione in merito alla convenienza, o meno, dell'esercizio dell'opzione in questione.

## 1. DISCIPLINA I.V.A. DELLE LOCAZIONI IMMOBILIARI

Il **D.L. 4 luglio 2006, n. 223 (Decreto Bersani)**, convertito con modificazioni dalla **Legge 4 agosto 2006, n. 248**, e gli ulteriori interventi normativi che si sono succeduti nel tempo, da ultimo il citato **D.L. 22 giugno 2012, n. 83**, hanno determinato una **nuova disciplina I.V.A. gravante sul settore immobiliare** prevedendo un **generalizzato regime di esenzione** e, al contempo, stabilendo alcune **eccezioni** subordinate alla **tipologia delle parti coinvolte e alla natura dell'immobile** (ad **uso abitativo o strumentale**).

Con particolare riferimento alla **natura dell'immobile** la **Circolare del 4 agosto 2006, n. 27 dell'Agenzia delle Entrate**, precisa che *"Per un corretto inquadramento delle nuove disposizioni è utile premettere che la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo, adottando il medesimo criterio di tipo oggettivo elaborato in relazione alla pregressa normativa che esentava dall'I.V.A. i soli immobili abitativi. Tale omogeneità interpretativa si rende necessaria tenuto conto che le nuove disposizioni (n. 8 e 8-ter) mutuano dalla previgente formulazione dell'art. 10 n. 8) la definizione degli immobili diversi da quelli a destinazione abitativa, individuandoli nei 'fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni'. Nella categoria degli immobili abitativi rientrano pertanto i fabbricati classificati o classificabili nella categoria A, con esclusione dei fabbricati di tipo A/10"*.

Con Circolare n. 36 del 21 luglio 1989, inoltre, sempre l'Agenzia delle Entrate richiamando la nota 3/330 del 2 febbraio 1989 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, ha ricondotto alla categoria dei **fabbricati strumentali per natura quelli che in catasto sono classificati nelle categorie B, C, D, ed E, nonché A/10.**

Orbene, alla luce dei descritti criteri di **qualificazione oggettiva** (*i.e.*: immobile strumentale o abitativo), giova evidenziare che il nuovo assetto impositivo consente ora al **locatore** di esercitare **l'opzione per l'imponibilità**, ai fini I.V.A., per le **locazioni**:

- di **fabbricati abitativi**, limitatamente a quelle stipulate da **imprese di costruzione o ristrutturazione**;
- di **fabbricati strumentali**, da **chiunque stipulate**.

Pertanto, rispetto al regime precedente, sebbene **l'esenzione I.V.A.** sia rimasta la "regola generale", risulta di tutta evidenza che il **campo di possibile applicazione dell'imponibilità** è stato **incisivamente ampliato**, consentendo tale facoltà:

- alle **imprese di costruzione e ristrutturazione**, in relazione alle locazioni di **fabbricati sia abitativi che strumentali**;
- ai **locatori diversi dalle imprese di costruzione o ristrutturazione**, in relazione alle locazioni di **fabbricati strumentali**.

## 2. EVENTUALE OPPORTUNUTA' NELL'ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER L'IMPONIBILITÀ AI FINI I.V.A.

Sulla base delle diverse disposizioni normative esaminate non v'è chi non veda che la stipula di un contratto di locazione – *melius*: la **scelta del regime I.V.A.** (*i.e.*: **esenzione vs imponibilità**) – non potrà prescindere da una **accurata analisi** in termini di **costi-benefici** che risulterà indispensabile al fine di **ottimizzare la convenienza del locatore, del locatario** o, quando possibile, di **entrambi**.

In particolare e più precisamente dal punto di vista del **locatore** la **scelta**, per opzione, del **regime di imponibilità**, in luogo di quello dell'**esenzione**, dovrà essere esercitata **in funzione**:

- dell'eventuale **obbligo di rettifica della detrazione dell'I.V.A.** assolta a monte sull'acquisto o sulla costruzione del fabbricato, ai sensi dell'**art. 19-bis2** del citato **D.P.R. 633/1972**;
- dell'eventuale **effetto negativo, in termini di pro rata**, di cui al **comma 5 dell'art. 19** del più volte richiamato **D.P.R. 633/72** (se l'operazione immobiliare esente rientra nell'oggetto proprio dell'impresa), nonché di **indetraibilità "specificata"**, di cui al **comma 2** del medesimo **art. 19** (se l'operazione immobiliare esente ha natura meramente occasionale e, dunque, estranea all'oggetto proprio dell'impresa).

Va da sé che **la scelta operata dal locatore** può, inoltre, risolversi in un **elemento di svantaggio per il locatario** nel caso in cui quest'ultimo:

- **non abbia la possibilità di recuperare immediatamente l'I.V.A.** pagata al locatore in quanto **endemicamente a credito verso l'Erario** (tale circostanza avrebbe, infatti, **un impatto finanziario sfavorevole**);
- **non possa detrarsi**, in tutto o in parte, l'I.V.A. pagata al locatore (poiché, come per le Case di Cura accreditate, in presenza di un **pro-rata di detraibilità prossimo allo zero**), con la ancor peggiore conseguenza di un **pregiudizio di tipo economico** oltre che finanziario.

### 3. CONCLUSIONI

Or dunque, alla luce di quanto sin qui motivatamente esposto e argomentato sembra potersi, anzi doversi, ritenere che laddove l'esercizio dell'opzione risulti **indifferente per l'impresa locatrice** (in assenza, cioè, di obbligo di rettifica della detrazione I.V.A. pregressa e/o di conseguenze sul *pro-rata* di detraibilità) **ma sconsigliato** (nei casi sopra elencati) **per il locatario**, si rivelerebbe utile **NON esercitare l'opzione de qua adottando, piuttosto, il naturale regime di esenzione**.

Tale soluzione, infatti, non comporterebbe **alcun pregiudizio** in capo al **locatore** e, al contempo, **risulterebbe finanziariamente e/o economicamente migliore per il locatario**.

Al contrario, qualora l'esercizio dell'opzione **risultasse vantaggioso per il locatore**, ma **svantaggioso per il locatario** (in termini finanziari o, ancor peggio, economici), la scelta dell'esercizio o meno dell'opzione potrà (*melius*: dovrà) rientrare tra

gli **elementi di trattativa** e, eventualmente, riflettersi sull'**ammontare dei canoni** di locazione. Se è vero, infatti, che la facoltà dell'esercizio dell'opzione compete esclusivamente al locatore, è altrettanto vero che quest'ultimo dovrà in ogni caso raggiungere un **accordo con il locatario** posto che detta opzione deve essere espressamente menzionata nel contratto che ambo le parti converranno di stipulare.

*Last but not least* occorre precisare che, in presenza di **fabbricati abitativi**, la scelta del regime I.V.A. **incide** anche **sulla tassazione** che deve essere applicata ai fini dell'**imposta di registro** posto che, in ossequio al **principio di alternatività**, disposto dal **primo comma dell'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131**;

- se la locazione è **esente da I.V.A.** si applica l'**imposta di registro con aliquota proporzionale del 2 per cento**;
- se la locazione risulta, invece, **imponibile** ai fini I.V.A., l'**imposta di registro** andrà determinata nella **misura fissa**, per un importo pari a **euro 168,00**.

Nel caso, infine, delle locazioni di **fabbricati strumentali** l'esercizio dell'**opzione risulta del tutto ininfluenza** ai fini della tassazione da applicare ai fini dell'imposta di registro, perché tale imposta – secondo quanto disposto dal **secondo comma** del citato **art. 40 del D.P.R. n. 131/1986<sup>2</sup>** e in **deroga**, dunque, al **principio di alternatività** – è dovuta in entrambi i casi (esenzione o imponibilità) nella **misura proporzionale dell'1 per cento**.

Resto, naturalmente, a disposizione per ogni ulteriore chiarimento ritenuto eventualmente utile o necessario al riguardo.

  
Prof. Dott. Gianfranco CHINELLATO

<sup>2</sup> **Art. 40, comma 2, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131:** "Si considerano soggette all'imposta sul valore aggiunto anche le cessioni e le prestazioni per le quali l'imposta non è dovuta a norma dell'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e quelle di cui al sesto comma del successivo art. 21, ad eccezione delle operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, numeri 8), 8 bis) e 27-quinquies) dello stesso decreto nonché delle locazioni di immobili esenti ai sensi dell'articolo 6 della legge 13 maggio 1999, n. 133, e dell'articolo 10, secondo comma, del medesimo decreto n. 633 del 1972."