

Ivrea 26 gennaio 2012.

FISCALE – IVA – Immobili – Operazioni esenti

Locazione e cessione di fabbricati abitativi Novità del DL sulle liberalizzazioni Regime applicabile

L'art. 57 del DL 1/2012 (c.d. DL "Liberalizzazioni"), entrato in vigo il 24.1.2012 a seguito della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 19, ha apportato modifiche alla disciplina IVA applicabile alle locazioni e cessioni di immobili abitativi.

Sono state aggiunte alcune ipotesi per cui, qualsiasi sia il locatore, è possibile, in sede di stipula del contratto, esercitare l'opzione per l'applicazione dell'IVA nella misura del 10%, nelle locazioni di:

- fabbricati abitativi se la locazione ha durata non inferiore a 4 anni e il contratto è effettuato in attuazione di piani di edilizia residenziale convenzionata;
- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (definiti dal DM 22 aprile 2008).

L'aliquota IVA del 10% è una conseguenza del nuovo n. 127-duodevices della tabella A, parte terza, allegata al DPR 633/72.

Con la modifica dell'art. 10 co. 1 n. 8-bis del DPR 633/72, operata dal DL 1/2012, è possibile sottrarre al regime di imponibilità IVA, mediante opzione per l'imposizione da parte del cedente, le cessioni di fabbricati di civile abitazione solo se:

- locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di piani di edilizia residenziale convenzionata;
- destinati ad alloggi sociali.

art. 57 del DL 24.1.2012 n. 1, (S.O. n. 18 in G.U. del 24.1.2012, n. 19)

Dr. Stefano M. Perego
a cura del Centro Studi CSC