



Camera di Commercio
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

La tassazione immobiliare alla luce della Finanziaria 2007

La nuova disciplina fiscale delle locazioni di immobili abitativi e strumentali

Stefano Marchese



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

La “fiscalità immobiliare”

La cospicua produzione normativa di questi ultimi anni nel settore dell'imposizione degli immobili, stante la sua accresciuta rilevanza economica, ha determinato il nascere di una nuova area di specializzazione del diritto tributario, denominata “fiscalità immobiliare”.



Camera di Commercio
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

La locazione di fabbricati strumentali per natura

- Fabbricati appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E, A/10
- Coesistenza dell'IVA con l'imposta di registro in deroga al principio di alternatività

Locazione di immobili strumentali



Camera di Commercio
Imperia



con il patrocinio del
Comune di Imperia

In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

Conduttore	IVA	Registro
Soggetto IVA:		
- Con diritto alla detrazione $\leq 25\%$	20%	1%
- Con diritto alla detrazione $> 25\%$	Esente salvo opzione	1%
Non soggetto IVA:	20%	1%

Il pro-rata del conduttore



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

- Deve essere valutato al momento della stipula del contratto
- Si basa sul dato dell'anno precedente ovvero su una stima dell'anno corrente per i soggetti che hanno iniziato l'attività
- Il conteggio definitivo o variazioni future non dovrebbero determinare variazioni nel regime fiscale della locazione

Nuove clausole per i contratti di locazione



Camera di Commercio
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

- Dichiarazione del conduttore sul suo pro-rata, in particolare se \leq al 25% o $>$ 25%
- Manifestazione dell'opzione da parte del locatore per l'assoggettamento ad IVA del canoni di locazione
- Dichiarazione del conduttore attestante che lo stesso non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni; per gli enti non commerciali, dichiarazione di afferenza del contratto alla sfera non commerciale

Leasing



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

Nel caso di locazione finanziaria
l'imposta di registro corrisposta
sui canoni può essere portata
in detrazione dalle imposte
ipocatastali sul riscatto del
bene

In pratica ...



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

- I soggetti che già applicavano l'IVA sulle locazioni di immobili strumentali (locatori, società di leasing) continuano ad applicarla, per regime naturale o per opzione
- Attenzione all'esenzione e al pro-rata di indetraibilità quando la locazione non è occasionale (ad esempio società immobiliari di gestione).
- Per i soggetti che effettuano attività di locazione esenti ed imponibili è ammessa l'opzione per la separazione delle attività

Fabbricati ad uso abitativo



Camera di Commercio
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

- Sono tali i fabbricati appartenenti alle categorie da A/1 a A/9 e A/11
- Principio: locazione sempre esente salvo il caso di locatore impresa di costruzione a certe condizioni
- Si applica sempre l'imposta di registro in misura fissa o proporzionale

Locazione immobili abitativi



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

Locatore:

Impresa che ha costruito il fabbricato o vi ha realizzato interventi di ristrutturazione

Condizioni:

- 1) Il fabbricato è locato entro 4 anni da ultimazione lavori;
- 2) il contratto non deve avere durata inferiore a 4 anni
- 3) locazione effettuata in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata

IVA: 10% (n. 127 duodecies tab. A parte III, legge IVA)

Registro: € 67,00

Locazione immobili abitativi



Camera di Commercio
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

Locatore:

Impresa che ha costruito il fabbricato
o vi ha realizzato interventi di
ristrutturazione

Condizioni:

Mancanza anche di solo una delle
condizioni della slide precedente

IVA: esente

Registro: 2%

Locazione immobili abitativi



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

Locatore:

Qualunque soggetto IVA diverso dall'impresa che ha costruito il fabbricato o vi ha realizzato interventi di ristrutturazione

IVA: esente

Registro: 2%

Locazione immobili abitativi

Impresa costruttrice: impresa che, anche occasionalmente, realizza la costruzione del fabbricato per la vendita, anche con affidamento dei lavori ad altre imprese, incluse le cooperative edilizie (circ. 11 luglio 1996, n. 182/E).

Ristrutturazione: interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica diversi da manutenzione ordinaria e straordinaria ex art. 31, lett. c), d) ed e) L. n. 457 del 1978, oggi art. 3 T.U. edilizia (d.p.r. n. 380/2001)



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

Esclusione della rettifica della detrazione IVA

Viene escluso l'obbligo di rettifica della detrazione IVA pregressa per quelle fattispecie che passano dal regime di imponibilità a quello di esenzione (circ. 1 marzo 2007, n. 12/E):

- Immobili abitativi di compravendita
- Immobili abitativi costruiti o ristrutturati da oltre 4 anni alla data del 4.7.2006
- Per gli acquisti dal 1.1.2006 al 3.7.2006 si applica il pro-rata generale



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

Rettifica della detrazione IVA

(circ. 1 marzo 2007, n. 12/E):



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

- Cessione o locazione di fabbricati strumentali se non si opta per il regime di imponibilità IVA
- Immobili abitativi costruiti o ristrutturati da meno di 4 anni alla data del 4.7.2006 se non vengono ceduti prima della scadenza del quadriennio
- Rettifica della detrazione per immobili abitativi non dalla decorrenza del quadriennio ma solo in presenza di operazioni esenti nel decennio ex art. 19-bis2, comma 4 (se vendita recupero in unica soluzione per gli anni mancanti al decennio, se locazione per 1/10 ogni anno)

Rettifica della detrazione IVA

(circ. 1 marzo 2007, n. 12/E):

- Il periodo di osservazione decennale per la rettifica del pro-rata decorre dall'ultimazione dei lavori o dall'acquisto del fabbricato



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

Affitto di azienda

(*circ. 1 marzo 2007, n. 12/E*):



Camera di Commercio
Imperia



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

Il regime di locazione dei fabbricati si applica agli affitti di azienda stipulati dal 12.8.2006 se:

- il valore normale dei fabbricati è superiore al 50% del valore (venale) totale dell'azienda; e
- l'applicazione di IVA e registro secondo le norme dell'affitto di azienda consente un risparmio d'imposta rispetto alle locazioni di fabbricati (non dovendo tener conto degli effetti della detrazione per le parti, la circostanza ricorre sempre).

Particolari forme di locazione

(circ. 1 marzo 2007, n. 12/E):



In collaborazione con:

*Ordine Dottori Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

*Collegio Ragionieri Commercialisti
di Sanremo e di Imperia*

- **Sublocazioni:** si applicano le norme delle locazioni
- **Contratti complessi di servizio** (es. servizi di segreteria): non si applicano le norme delle locazioni sempre che i servizi non siano semplici prestazioni accessorie alla locazione (es. portierato)
- **Posti auto:** no per il diritto di accesso al parcheggio senza posto predeterminato; si per posto auto esclusivo
- **Case vacanze:** nonostante siano abitative, la normativa sulle locazioni non si applica se vengono qualificate di tipo turistico - alberghiero in base alla normativa di settore.