

## IMPOSTE E TASSE

di **CRISTINA RIGATO**

### Il regime Iva delle locazioni

*Uno sguardo sull'assoggettamento dei contratti di locazione a imposta sul valore aggiunto.*

Dal 2006, per effetto del D.L. 4.07.2006, n. 223, è stata prevista una **generale esenzione Iva** per le locazioni e gli affitti delle seguenti tipologie di immobili: terreni non suscettibili di destinazione edificatoria e fabbricati ad uso abitativo, comprese le relative pertinenze.

Con effetto a decorrere dal 26.06.2012, il D.L. 83/2012 ha apportato ulteriori modifiche al regime impositivo Iva delle locazioni. In particolare, ha confermato il regime generale di esenzione da Iva per gli immobili a destinazione abitativa e ha introdotto l' **opzione per l'imponibilità con aliquota del 10%** se esplicitamente espressa dal locatore nel contratto di locazione. L'opzione per l'imponibilità al 10% è prevista solo se la parte locatrice è l'impresa che ha costruito o effettuato lavori di restauro o ristrutturazione edilizia sull'immobile abitativo oggetto del contratto. Questo consente di detrarre l'Iva sui materiali edili utilizzati per la costruzione o ristrutturazione dell'immobile.

Il decreto ha poi escluso l' **edilizia convenzionata** tra le deroghe al regime naturale di esenzione delle locazioni di fabbricati abitativi. Questo significa, come evidenziato dalla circolare 28.06.2013, n. 22/E, che l'opzione per l'imponibilità delle locazioni degli alloggi sociali può essere esercitata indipendentemente dalle caratteristiche soggettive del locatore. L'aliquota applicata è in questo caso pari al 10%.

Anche per le **locazioni di immobili strumentali** (fabbricati appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E, A/10) è previsto un regime generale di esenzione, fatta salva l'imponibilità per opzione esplicitamente espressa nel contratto. In questo caso, l'aliquota applicata corrisponde a quella ordinaria del 22%. L'opzione per l'applicazione dell'imposta può essere esercitata solo se il locatore è un soggetto esercente attività d'impresa (sono quindi escluse le persone fisiche), è irrevocabile ed ha effetto per tutta la durata del contratto.

La **locazione di pertinenze** di immobili strumentali effettuate da imprese segue il regime Iva dell'immobile a cui sono destinate: ad esempio, se l'immobile principale è soggetto all'imponibilità con aliquota ordinaria al 22%, lo stesso regime si ripete per la pertinenza in questione.

Le **spese condominiali** addebitate dal locatore al conduttore nelle locazioni di immobili sia abitativi che strumentali costituiscono prestazioni accessorie alla locazione, pertanto, a tutte queste spese si applica la medesima disciplina Iva del fabbricato locato.

La locazione di **terreni agricoli non edificabili**, **aziende agricole** e **altre aree diverse da quelle destinate al parcheggio di veicoli** è soggetta al regime di esenzione Iva.

I terreni e le aree edificabili e quelle destinate a parcheggio sono invece soggetti all'applicazione dell'imposta con aliquota ordinaria al 22%.

EBOOK

### Iva in edilizia

Fatturazione delle cessioni e delle locazioni di terreni e fabbricati e delle prestazioni di servizi nel settore immobiliare.

ACQUISTA SU  
RATIO STORE

NOVITÀ  
2023

