



STRUTTURA PROPONENTE:
UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

DELIBERA n. 17/2013

OGGETTO: APPLICAZIONE NORMATIVA IVA IN MATERIA DI LOCAZIONE DI IMMOBILI.

L'anno 2013, il giorno 21 del mese di Marzo, nella sede dell'A.T.E.R.

L'AMMINISTRATORE UNICO

ing. Mario Vincenzo DRAGONETTI, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 11 del 25.10.2010, assistito dal Direttore dell'Azienda arch. Michele BILANCIA;

VISTO l'art. 9, comma 1 lettera a) del D.L. 22.06.2012 n. 83, convertito nella L. 7.08.2012, n. 134 (c.d. "Decreto Sviluppo"), con il quale è stata modificata la disciplina IVA applicabile alle cessioni e locazioni di fabbricati, sia strumentali che abitativi;

PRESO ATTO

- che il legislatore, con la citata normativa, ha riscritto il comma 1 numeri 8), 8-bis) e 8-ter) dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/72, introducendo nuove ipotesi di imponibilità IVA su opzione, riducendo così il campo di applicazione dell'esenzione da IVA il quale rimane, tuttavia, la "regola generale" applicabile alle operazioni di cessione e locazione di fabbricati poste in essere da soggetti passivi IVA;
- che, sia per le cessioni che per le locazioni, il regime fiscale è differenziato a seconda della tipologia di immobile oggetto delle stesse, ossia se si tratta di abitazioni ovvero di fabbricati strumentali;
- che, a tal fine, la distinzione tra le due differenti categorie di immobili deve seguire il criterio oggettivo legato alla classificazione catastale dell'unità immobiliare (C.M. n.27/E del 4 agosto 2006), a prescindere dall'effettivo utilizzo della stessa, per cui:
 - per "abitazioni" devono intendersi gli immobili classificati nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10;
 - per "fabbricati strumentali" quelli censiti nella categoria A/10 e nei Gruppi B, C, D ed E;
- che la nuova formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-*bis*, del D.P.R. 633/1972 introduce, a decorrere dal 26 giugno 2012, significative novità nel regime IVA delle cessioni di abitazioni. In particolare, la nuova disciplina prevede un generale regime di esenzione da IVA, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad eccezione delle specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita:
 - IVA **OBBLIGATORIA** - cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori;
 - IVA **SU OPZIONE** (*da manifestare direttamente nel rogito*) - cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione; cessioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 20086, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice o ristrutturatrice);
- che la disciplina IVA delle locazioni di abitazioni è contenuta nell'art.10, comma 1, n.8, del D.P.R. 633/1972, che prevede un regime di imponibilità ad IVA su "opzione", per le locazioni poste in essere dalle imprese costruttrici/ristrutturatrici e per le operazioni eseguite nell'ambito del cd. "housing sociale", ed un generale regime di esenzione in tutti gli altri casi;
- che sono, infatti, imponibili ad IVA, mediante opzione del locatore da manifestare nel contratto di affitto, le locazioni di:
 - abitazioni, effettuate dalle imprese costruttrici o che vi abbiano eseguito lavori di recupero incisivo (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica);
 - alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice);
- che, al di fuori delle ipotesi ora descritte, le locazioni di abitazioni (poste in essere da soggetti, esercenti attività commerciale, diversi dalle imprese costruttrici/ristrutturatrici o aventi ad oggetto abitazioni diverse dagli alloggi sociali) sono operazioni esenti da IVA;
- che novità importanti si rilevano anche nel nuovo comma 1, n. 8-*ter* circa i fabbricati strumentali, in quanto, vengono eliminati le ipotesi di imponibilità in relazione alla qualifica del cessionario;
- che la vigente disciplina del regime IVA applicabile alle locazioni di immobili strumentali prevede, come regime generale, l'esenzione, salva la possibilità per il locatore di poter esercitare il diritto di opzione direttamente nel contratto di affitto;
- che, in particolare, per le locazioni di beni immobili strumentali, il regime risulta il seguente:
 - ✓ imponibilità ad IVA "su opzione", per tutte le imprese locatrici;

✓ esenzione da IVA in tutti i casi in cui non venga esercitata l'opzione per l'imponibilità;

ATTESO

- che l'Azienda, relativamente alla locazione di beni immobili strumentali intende esercitare l'opzione per imponibilità, avendo sempre assoggettato ad Iva il canone di locazione;
- che, relativamente alla locazione di alloggi, ivi compresi quelli concessi a canone calmierato, ovvero a termine, l'Azienda non intende esercitare l'opzione per imponibilità, tenuto anche conto della grave situazione di crisi socio-economica che investe il Paese;
- che, conseguentemente, anche laddove, in passato, il canone di locazione degli alloggi diversi da quelli di edilizia sovvenzionata, sia stato assoggettato ad imponibilità IVA, si rende necessario utilizzare il regime generale di esenzione IVA;

VISTO lo statuto ed il regolamento d'amministrazione e contabilità dell'azienda;

VISTA la delibera dell'a.u. n. 57 del 31.10.2012 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2013 e pluriennale 2013-2015;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale n. 52 del 22.01.2013, con la quale, ai sensi degli artt. 17 e 18 della l.r. 14.07.2006, n. 11, è stato formalizzato l'esito positivo del controllo sul Bilancio di Previsione 2013 e pluriennale 2013-2015;

VISTA la Legge Regionale n. 12 del 02.02.1996;

VISTO il Decreto Legislativo n. 165/2001;

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza, per i profili di propria competenza, degli atti propedeutici alla suesposta proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi:

- dal Dirigente Responsabile dell'Unità di Direzione "Gestione Patrimonio e Risorse" in ordine alla regolarità tecnica-amministrativa e contabile della proposta di cui alla presente deliberazione;
- dal Direttore dell'Azienda in ordine alla legittimità della proposta di cui alla presente deliberazione;

DELIBERA

1. di confermare l'imponibilità IVA per i canoni di locazione relativi ai beni immobili strumentali;
2. di applicare il regime di esenzione IVA per i canoni di locazione relativi agli alloggi, indipendentemente dalla specifica normativa locatizia utilizzata in sede di individuazione del conduttore e di successiva sottoscrizione del relativo contratto;
3. di cessare, con decorrenza dal mese di aprile 2013, il regime di imponibilità IVA per tutti i contratti di locazione di alloggi laddove in precedenza applicato;
4. La presente delibera, costituita da n.5 (cinque) facciate, verrà affissa all'Albo dell'Azienda per rimanervi esposta per 15 giorni e si provvederà successivamente alla sua catalogazione e conservazione.

DIRETTORE DELL'AZIENDA
F.to Arch. Michele BILANCIA

L'AMMINISTRATORE UNICO
F.to Ing. Mario Vincenzo DRAGONETTI

STRUTTURA PROPONENTE:
UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

DELIBERA n. 17/2013

OGGETTO: APPLICAZIONE NORMATIVA IVA IN MATERIA DI LOCAZIONE DI IMMOBILI.

L'ESTENSORE DELL'ATTO (F.to Dott. Sebastiano Di Giacomo) _____

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA DI DETERMINAZIONE (Legge n. 241/90, art. 6 art.30 del R.O.)

II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(F.to Dott. Sebastiano Di Giacomo)

PARERI DI REGOLARITA' AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITA' E DEL REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarita' tecnico-amministrativa del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE: "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"
IL DIRIGENTE
(F.to Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data _____

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarita' contabile del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE: "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"
IL DIRIGENTE
(F.to Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data _____

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimita' del presente atto:

II DIRETTORE DELL'AZIENDA
(F.to Arch. Michele BILANCIA)

data _____