

Immobili, la delega punta a sciogliere il rebus dell'Iva

Imposte indirette



Tra gli obiettivi la revisione della disciplina del settore, che resta troppo complessa

A cura di

Benedetto Santacroce

Gli articoli in questa pagina affrontano alcuni dei temi trattati nella sessione di Master Telefisco del 21 febbraio.

Tra gli obiettivi della delega fiscale (legge 111/2023), nel più ampio quadro della razionalizzazione del sistema impositivo, in riferimento all'Iva figura – tra l'altro – la revisione della disciplina del settore immobiliare.

All'articolo 7, comma 1, lettera b), in particolare, si fa riferimento alle disposizioni sulle operazioni immobiliari esenti, con la necessità di prevedere eventuali ipotesi in cui consentire ai contribuenti di optare per l'imponibilità. La legge delega, infatti, ha evidenziato che il settore immobiliare risulta attualmente caratterizzato da una normativa complessa che distingue il regime fiscale applicabile in ragione della natura strumentale o abitativa degli immobili e della tipologia degli operatori.

Il sistema attuale

Per la tassazione degli immobili, l'articolo 10, comma 1, numeri 8 e seguenti, del Dpr 633/72 prevede, quale regola generale, l'esenzione dall'Iva; ma vi sono numerose deroghe che rendono complessa l'individuazione del corretto regime applicabile all'operazione che si intende realizzare. Da qui la necessità di operare una profonda rivisitazione della materia, conferendole maggiore coerenza e organicità.

Sempre in tema di immobili, si fa presente che nell'ambito della direttiva Ue 2022/542, sono state apportate modifiche all'allegato III (beni e servizi ad aliquota ridotta). Nello specifico, gli Stati membri possono prevedere una aliquota ridotta per:

- la cessione e costruzione di edilizia abitativa che rientra nell'ambito di una politica sociale, secondo quanto definito dagli Stati membri;
- la ristrutturazione e trasformazione, comprese la demolizione e la ricostruzione, e riparazione di edilizia abitativa e abitazioni private;
- la locazione di beni immobili a uso residenziale;
- la costruzione e ristrutturazione di edifici pubblici e di altri edifici per attività di interesse pubblico.

Tali disposizioni rappresentano il raggio di azione all'interno del quale il legislatore italiano può muoversi per procedere al riordino delle aliquote d'imposta.

Si consideri che, ad oggi, a prevedere delle aliquote ridotte in riferimento agli immobili non sono soltanto alcune disposizioni del decreto Iva (Tabella II e Tabella III allegate), ma anche norme "esterne", che si aggiungono alle prime incrementando la complessità. Si consideri, ad esempio,

la disciplina dei beni significativi contenuta all'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 488/99.

Rientra, invece, tra le agevolazioni previste dal Dpr 633/72 l'applicazione dell'aliquota Iva al 4% per le cessioni di beni, escluse le materie prime e semilavorati, forniti per la costruzione dei fabbricati cosiddetti "Tupini", nonché delle costruzioni rurali (n. 24, Tabella A, Parte II). L'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 4% non è condizionata al fatto che l'immobile sia adibito a prima casa, ma è sufficiente il rispetto delle due condizioni poste dalla norma: oggetto della cessione deve essere un bene finito e questo bene deve essere utilizzato per la costruzione degli immobili sopra evidenziati. Mentre si applica l'aliquota del 10% alla fornitura dei beni finiti relativi alla costruzione di edifici assimilati ai fabbricati "Tupini" ex articolo 1 della legge 6594/61 (edifici scolastici, ospedali, caserme, case di cura, eccetera). Al di fuori di questi casi, la fornitura di beni per la costruzione di fabbricati è soggetta all'ordinario 22 per cento.

Sul punto, si segnala che l'amministrazione finanziaria ha vincolato l'aliquota ridotta, oltre a tali condizioni di natura sostanziale, a un ulteriore presupposto: il rilascio da parte dell'acquirente di una dichiarazione circa l'utilizzo dei beni stessi (circolare delle Finanze n. 14/1981). Forse sarebbe il caso che, in un'ottica di riordino generale, il legislatore intervenisse anche a tale riguardo, perché potrebbe apparire equivoco far dipendere l'applicabilità, o meno, di un'aliquota ridotta da una condizione formale imposta dall'amministrazione finanziaria: lo stesso organo che in sede di accertamento ne verifica la regolarità.