

IVA

Il regime Iva delle locazioni di fabbricati abitativi

di **Dottryna**



La disciplina Iva della locazione di immobili è stata novellata da ultimo dal D.L. 83/2012, il quale individua gli immobili il cui regime naturale di locazione è l'esenzione, salvo poi prevedere alcune possibili deroghe riguardanti fabbricati per i quali, trova applicazione l'imponibilità.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia in esame, è stata pubblicata in *Dottryna*, nella sezione "Iva", la relativa *Scheda di studio*.

Il presente contributo si sofferma sul regime Iva applicabile alla locazione di fabbricati abitativi.

La disciplina Iva della **locazione** degli **immobili** è contenuta nel [numero 8 dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972](#) da ultimo modificato dall'[articolo 9 del D.L. 83/2012](#) (cosiddetto decreto sviluppo).

La disposizione individua gli immobili il cui regime naturale di locazione o affitto è quello di **esenzione**, salvo poi prevedere alcuni casi riguardanti **fabbricati** per i quali, in deroga, trova applicazione l'**imponibilità**.

Più nel dettaglio, l'**esenzione**, quale regime naturale, si applica per le **locazioni** e **affitti**, comprese le relative cessioni, risoluzioni e proroghe, aventi ad oggetto i seguenti **beni** ([articolo 10, comma 1, numero 8, D.P.R. 633/1972](#)):

- **aree diverse** da quelle destinate a parcheggio non edificabili;
- **fabbricati**;
- **beni mobili** al servizio degli immobili locati o affittati.

La seconda parte del citato numero 8 prevede, invece, alcune **esclusioni** dal regime di esenzione per le locazioni:

- di **fabbricati abitativi** poste in essere dalle imprese che li hanno costruiti o che vi hanno eseguito interventi di ristrutturazione,

- di **fabbricati abitativi** destinati ad alloggi sociali e
- di **fabbricati strumentali**,

per le quali nel contratto **il locatore abbia optato per l'imposizione**.

È opportuno sottolineare che ai fini della distinzione tra **fabbricato abitativo** e **strumentale** rileva esclusivamente la **categoria catastale** mentre non assume alcun rilievo **l'effettivo utilizzo dell'immobile**, pertanto:

- **sono considerati abitativi** i fabbricati classificati o classificabili nella **categoria "A"**, con esclusione di quelli classificati nella categoria "A/10";
- **sono considerati strumentali** i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie "B", "C", "D", "E" e "A/10".

Alla luce delle considerazioni effettuate, la disciplina delle **locazioni** di **fabbricati abitativi** può essere **schematizzata** secondo la seguente tabella.

REGIME IVA	FABBRICATO ABITATIVO
Esenzione – regime naturale	Tutti i fabbricati
Imponibilità – regime opzionale	

Seminario di specializzazione

**LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DEI B&B E
LA NUOVA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI TURISTICHE BREVI**

Scopri le sedi in programmazione >