

IVA

Opzione Iva in caso di subentro nel contratto di locazione

di Sandro Cerato

Il **subentro nel contratto di locazione** legittima il nuovo locatore ad esercitare l'opzione per l'Iva in presenza di un contratto originariamente esente da Iva.

Come noto, l'[articolo 10, n. 8\), D.P.R. 633/1972](#), stabilisce che sono **esenti da Iva** i contratti di locazione di immobili (abitativi e strumentali) posti in essere dalle imprese, ferma restando la possibilità di **esercitare l'opzione per l'Iva** nei seguenti casi:

- la **locazione riguarda un immobile abitativo** (classificato nelle **categorie catastali da A/1 ad A/9**) locato da parte dell'impresa che lo ha costruito o ristrutturato;
- la **locazione ha ad oggetto un alloggio sociale** (con le caratteristiche indicate nel **M. 20.04.2008**), a prescindere dalla **qualifica del soggetto locatore** (anche se tale soggetto non è l'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile);
- la **locazione ha ad oggetto un immobile strumentale** (classificato nelle **categorie catastali A/10, B, C, D ed E**) a prescindere dalla qualifica del locatore (impresa costruttrice/ristrutturatrice o altra impresa).

L'opzione deve essere esercitata nel **contratto** (inserendo una formula del tipo "**il locatore esercita l'opzione per l'imponibilità Iva ai sensi dell'articolo 10, n. 8, del D.P.R. 633/1972**") ed è **vincolante** per tutta la durata del contratto.

Pertanto, una volta esercitata **l'opzione per l'Iva**, il locatore non può in alcun modo mutare il regime Iva dei canoni per tutto il periodo di durata della locazione.

Ci sono tuttavia delle eccezioni a tale regole, ed in particolare si richiama il [provvedimento direttoriale del 29 luglio 2013](#), con cui è stato approvato un modello per la comunicazione dell'opzione per **l'imponibilità in relazione a contratti già registrati senza opzione**.

Si tratta, in primo luogo dei **contratti in corso al 26 giugno 2012** (data di entrata in vigore delle modifiche normative che hanno allargato l'ambito di applicazione dell'opzione per l'Iva nelle locazioni), nonché di quelli per i quali, prima della scadenza del contratto di locazione, si verifichi il **subentro di un terzo, in qualità di locatore**.

Si tratta, ad esempio, dell'ipotesi in cui l'immobile locato sia **ceduto a terzi** ed il nuovo proprietario subentri nel relativo contratto stipulato dal precedente proprietario **senza opzione per l'Iva** (e quindi **esente Iva**).

In tal caso, il nuovo acquirente potrà optare per **l'imponibilità Iva per la residua durata del contratto**, utilizzando l'apposito modello allegato al citato provvedimento dell'Agenzia delle entrate (da inviare telematicamente).

Sul punto, è opportuno fornire due precisazioni:

- in primo luogo il **modello deve essere utilizzato solo per l'esercizio dell'opzione per l'Iva**, e non anche per il contrario (non è quindi possibile passare da un contratto imponibile ad Iva ad uno esente). Come si vede dal modello, infatti, è prevista solo **l'opzione per l'imponibilità** (ed il modello si chiama proprio così);
- in secondo luogo **l'ambito applicativo è limitato, nella sostanza, alle locazioni di fabbricati strumentali**, poiché per quelle che hanno ad oggetto fabbricati abitativi l'opzione può essere esercitata solamente qualora il locatore sia l'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile.

Dal punto di vista della convenienza, tale "**cambio**" di regime potrebbe essere particolarmente utile per le imprese che intendono evitare le penalizzazioni delle operazioni esenti (tipicamente le immobiliari di gestione), tra cui il **pro-rata di detraibilità** di cui all'[articolo 19-bis D.P.R. 633/1972](#), nonché la **rettifica della detrazione** di cui al successivo [articolo 19-bis2 D.P.R. 633/1972](#).

Master di specializzazione

IVA NAZIONALE ED ESTERA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)