

Risposte AI sul regime Iva e registro della locazione di fabbricati strumentali

di **Mauro Muraca**

 **FiscoPratico** La **piattaforma editoriale integrata** con l'**AI** per lo **Studio del Commercialista** [scopri di più >](#)

Questa settimana abbiamo interrogato il nostro sistema di intelligenza artificiale, formulando alcuni quesiti attinenti alla disciplina delle imposte Indirette (Iva e registro) applicabile alle locazioni di fabbricati strumentali posta in essere da soggetti passivi Iva e che vertono principalmente sui seguenti aspetti:

- definizione di immobile strumentale ai fini Iva;
- aliquota Iva da applicare alle locazioni (qualora imponibili);
- modalità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità Iva;
- aliquota imposta di registro da applicare alle locazioni di immobili strumentali;
- effetti sul pro rata di detraibilità in caso di locazione di immobili strumentali esenti Iva.

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

quali sono gli immobili strumentali ai fini Iva

Gli immobili strumentali ai fini IVA sono quelli che, per le loro caratteristiche urbanistiche, sono considerati strumentali per natura, ovvero non possono essere utilizzati diversamente senza radicali trasformazioni. La strumentalità per natura è un criterio oggettivo che non dipende dalla specifica utilizzazione del fabbricato da parte dell'impresa che lo utilizza. Per esempio, un fabbricato di categoria catastale "A/3" utilizzato per lo svolgimento di un'attività d'impresa o professionale sarà comunque considerato di tipo abitativo ai fini IVA, indipendentemente dall'uso effettivo, perché la sua classificazione catastale non cambia. Inoltre, gli immobili strumentali possono essere anche per destinazione, nel caso in cui la loro strumentalità dipenda dall'effettivo utilizzo da parte dell'impresa. Le locazioni di fabbricati strumentali imponibili ad IVA su opzione sono soggette all'aliquota ordinaria del 22%, senza possibilità di applicare l'aliquota IVA ridotta del 10%... [1] [2]

[Invia](#)

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

quale è l'aliquota Iva per la locazione di immobili strumentali?

L'aliquota IVA applicabile alle locazioni di fabbricati strumentali imponibili ad IVA su opzione è sempre soggetta all'aliquota ordinaria, attualmente vigente nella misura del 22%. Non è possibile applicare l'aliquota IVA ridotta del 10% a queste locazioni, in quanto tale aliquota agevolata è applicabile solo alle locazioni di immobili abitativi e di alloggi sociali... [1] [2]

[Invia](#)

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

quale è la corretta imposta di registro da applicare alle locazioni di immobili strumentali?

La corretta imposta di registro da applicare alle locazioni di immobili strumentali è del 1%, sia nel caso in cui l'operazione di locazione sia esente da IVA che nel caso in cui sia imponibile ad IVA su opzione del locatore. Questo è confermato dalla sentenza della Corte di Giustizia UE (sentenza 12.10.2017 Causa C-549/16) che ha statuito che l'articolo 401 della Direttiva IVA non osta all'applicazione dell'imposta di registro proporzionale (1%) ai contratti di locazione di immobili strumentali imponibili ad IVA... [1] [2]

[Invia](#)

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

entro quanto va versata l'imposta di registro per la locazione di immobili strumentali IVA?

L'imposta di registro per la locazione di immobili strumentali imponibili ad IVA deve essere versata entro 30 giorni dalla data di decorrenza del contratto di locazione, e non dalla data di stipula, in ossequio alle norme relative alla registrazione del contratto verbale. Questo vale sia per i contratti di locazione imponibili ad IVA per opzione, con aliquota IVA del 22%, sia per quelli esenti da IVA in assenza di opzione, con l'applicazione dell'imposta di registro proporzionale dell'1%... [1]

Invia

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

è possibile esercitare l'opzione per l'imponibilità Iva per le locazioni di immobili strumentali

Sì, è possibile esercitare l'opzione per l'imponibilità Iva per le locazioni di immobili strumentali. L'opzione deve essere espressamente manifestata nel contratto di locazione e, una volta esercitata, è vincolante per tutta la durata del contratto. Inoltre, l'opzione per l'imponibilità Iva dei canoni di locazione deve essere formalmente espressa in atto e non può essere dedotta da fatti concludenti o impliciti. Nel caso di subentro di un nuovo locatore, è possibile esercitare nuovamente l'opzione per l'imponibilità Iva... [1] [2]

Invia

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

come si esercita l'opzione per assoggettare ad Iva le locazioni di immobili strumentali?

L'opzione per l'assoggettamento ad IVA delle locazioni di immobili strumentali deve essere espressamente manifestata nel contratto di locazione, come previsto dall'articolo 10, comma 1, n. 8), D.P.R. 633/1972. Questa opzione è vincolante per tutta la durata del contratto di locazione e non può essere espressa per fatti concludenti o implicitamente. Una possibile clausola di opzione da inserire nel contratto potrebbe essere: "Si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto un bene immobile strumentale che, per sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, censito nella categoria catastale ... Pertanto, a norma dell'articolo 10, comma 1, n. 8, D.P.R. 633/1972, il locatore espressamente dichiara di volersi avvalere, per tutta la durata del contratto di locazione, dell'opzione per il regime di imponibilità Iva"... [1] [2]

Invia

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

è possibile esercitare l'opzione nelle more di un contratto di locazione già esistente?

L'opzione per l'applicazione dell'Iva alle locazioni di fabbricati strumentali può essere esercitata all'interno del contratto di locazione e deve essere concordata con il locatario, in quanto su di essa è necessario che si incontrino le volontà delle parti. In caso di subentro nel contratto di locazione, il nuovo locatore può modificare il regime Iva cui assoggettare i canoni di locazione, ma questa modifica deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate e non può comportare un aggravio per il conduttore senza il suo consenso. Pertanto, se il contratto di locazione è già in corso e si desidera esercitare l'opzione per l'applicazione dell'Iva, è necessario che ci sia un accordo tra le parti e che la modifica venga inserita nel contratto di locazione. Non è chiaro se ciò possa essere fatto in ogni momento durante la durata del contratto o solo in determinate circostanze, come ad esempio in caso di subentro di un nuovo locatore. In ogni caso, è consigliabile consultare un esperto legale o un commercialista per valutare la fattibilità e le modalità di esercizio dell'opzione in base alle specifiche circostanze del contratto di locazione in questione...

[1] [2]

Invia

I risultati della nostra **Intelligenza Artificiale** (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

conseguenze sul pro rata in caso di locazione di immobili strumentali esenti

Le conseguenze del pro rata in caso di locazione di immobili strumentali esenti sono le seguenti: - Se si effettuano sia operazioni imponibili (come la locazione di fabbricati strumentali per i quali si è optato per l'imponibilità) sia operazioni esenti, si applicherà il pro rata di detrazione. Questo significa che sarà possibile detrarre una quota di IVA assolta sull'acquisto degli immobili strumentali, ma il pro rata potrebbe influenzare anche l'IVA assolta sull'acquisto di tali immobili. - Se si separano le attività tra locazione di fabbricati strumentali e locazione di fabbricati abitativi, il pro rata si applicherà solo al comparto degli immobili abitativi. Tuttavia, poiché il pro rata di detrazione per la locazione di fabbricati abitativi è pari a 0, non sarà possibile detrarre l'IVA sugli acquisti relativi a tali locazioni. - Per gli immobili strumentali locati, la detraibilità dell'IVA per gli acquisti di beni/servizi relativi alle locazioni dipenderà dalla scelta dell'imponibilità o dall'applicazione del regime di esenzione. Se si opta per l'imponibilità, si potrà detrarre l'IVA; se non si opta per l'imponibilità o si applica il regime di esenzione, l'IVA non sarà detraibile o si applicherà il pro rata di detrazione. - Per gli acquisti di beni/servizi relativi alle locazioni di immobili abitativi, l'IVA non sarà detraibile. In sintesi, la gestione del pro rata in caso di locazione di immobili strumentali esenti può avere un impatto significativo sulla detraibilità dell'IVA e richiede un'attenta pianificazione e separazione delle attività imponibili da quelle esenti... [1] [2] [3]

Invia