



IVA

Holding immobiliari: il regime Iva delle locazioni

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

OneDay Master

Holding e fiscalità immobiliare

Scopri di più

Le **holding** cd. “famigliari” affiancano spesso **all’attività di direzione e coordinamento** anche un’attività immobiliare che si concretizza nella concessione in **locazione di fabbricati** alle società operative dalla **stessa controllate o collegate**. Ai **fini Iva**, il regime delle locazioni è contenuto nell’[articolo 10, n. 8, D.P.R. 633/1972](#), in base al quale **tali operazioni sono esenti da Iva**, pur con **importanti eccezioni**. Per un corretto inquadramento del **regime Iva delle predette locazioni**, è necessario distinguere in relazione alla **tipologia di fabbricato**, ossia tra **fabbricati abitativi e fabbricati strumentali**.

Si ricorda in primo luogo che, ai fini Iva, la **distinzione si basa esclusivamente sulla classificazione catastale dei beni immobili**, a prescindere dalla classificazione in bilancio. Rientrano nei fabbricati abitativi le unità immobiliari iscritte nelle **categorie da A/1 ad A/9**, mentre **sono considerati fabbricati strumentali quelli iscritti nelle categorie A/10, B, C, D ed E**.

Ai fini Iva, la **locazione di fabbricati abitativi** rientra di regola nel **regime di esenzione**, ad eccezione di quelle **poste in essere dalle imprese** che hanno **costruito o ristrutturato l’immobile**, nel qual caso il locatore può **optare per l’imponibilità Iva della locazione**.

Si ricorda che **l’opzione deve essere esercitata nel contratto** da **parte del locatore**, e presta la sua efficacia per tutta la durata del contratto. Si segnala che qualora l’immobile abitativo rientri nella definizione di **alloggio sociale** (D.M. 22.4.2008), **l’opzione per l’imponibilità** può essere esercitata **anche qualora il locatore non sia l’impresa che ha costruito o ristrutturato il fabbricato**.

Per quanto riguarda i fabbricati strumentali, fermo restando il **regime naturale di esenzione da Iva dei canoni di locazione**, l’[articolo 10, n. 8, D.P.R. 633/1972](#), consente un più ampio spazio di **esercizio dell’opzione per l’imponibilità**, poiché **prescinde dalla qualifica del locatore**. Più precisamente, la possibilità di optare per l’imponibilità Iva riguarda anche **le imprese che non assumono la qualifica di impresa di costruzione o ristrutturazione**, ma anche le altre imprese.

Considerando che **le holding** normalmente **non assumono la qualifica di impresa** di costruzione



o ristrutturazione, ma acquistano direttamente l'immobile già finito, la successiva locazione degli immobili da essa detenuti ricade nel **regime di esenzione Iva**, fatta salva la possibilità di optare per l'imponibilità Iva per gli immobili strumentali. Al contrario, la **locazione dei fabbricati abitativi non costruiti o ristrutturati rimane nel regime di esenzione Iva, senza la possibilità di optare per l'imponibilità Iva**.

L'effettuazione di **operazioni esenti per le locazioni di fabbricati abitativi** comporta **l'applicazione del pro-rata**, di cui all'[articolo 19, comma 5, D.P.R. 633/1972](#), con conseguente **limitazione alla detrazione dell'Iva sugli acquisti**. Tuttavia, l'[articolo 36, comma 3, D.P.R. 633/1972](#), consente di **optare per l'applicazione separata dell'Iva** in favore dei *"soggetti che effettuano sia locazioni o cessioni, esenti da imposta, di fabbricati o porzioni di fabbricato a destinazione abitativa che comportano la riduzione della percentuale di detrazione a norma dell'art. 19, co. 5, e dell'art. 19-bis, sia locazione o cessioni di altri fabbricati o di altri immobili, con riferimento a ciascuno di tali settori di attività"*.

Secondo l'Agenzia delle entrate ([Circolare n. 22/E/2013](#) e [risposta ad interpello n. 23/2023](#)), il **tenore letterale del menzionato articolo 36, comma 3, D.P.R. 633/1972**, presuppone un *"criterio di separazione basato non solo sul regime IVA (esenzione o imponibilità) applicato all'operazione, ma anche sulla categoria catastale del fabbricato (abitativo ovvero diverso dall'abitativo)"*. Pertanto, **all'interno dell'attività di locazione è possibile distinguere**, rispettivamente, le **locazioni di fabbricati abitativi esenti da Iva dalle locazioni di altri fabbricati**. Non è, invece, consentita **l'ulteriore separazione**, ad esempio, tra le **locazioni di fabbricati strumentali imponibili** e le **locazioni esenti**, con evidenti effetti nell'applicazione del pro-rata di detrazione limitata.