

Iva edilizia, allo studio il riordino delle esenzioni

Delega fiscale



Detrazione più aderente all'effettivo utilizzo di beni e servizi soggetti a imposta

Simona Ficola
Benedetto Santacroce

Con due mosse la legge della delega fiscale vuole intervenire sull'applicazione dell'Iva in edilizia modificando le regole che informano lo specifico settore per quanto riguarda l'esenzione delle relative operazioni e la detrazione dell'imposta.

In effetti, la legge delega evidenzia che questo settore 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. In attuazione del criterio di delega si intende operare una profonda rivisitazione della materia conferendole maggiore coerenza e organicità.

In particolare, con riferimento alle disposizioni che disciplinano le operazioni esenti, il settore immobiliare soffre di una moltitudine di ipotesi che il legislatore intende rivedere, anche individuando ulteriori circostanze in cui consentire ai contribuenti di optare per l'imponibilità.

Dal regime naturale di esenzione per le operazioni di cessione e locazione dei beni immobili a uso abitativo o strumentale, ci sono poi una serie di deroghe che rendono complessa l'individuazione del corretto regime Iva applicabile all'operazione che si intende realizzare.

Altro aspetto che interessa il settore immobiliare è quello relativo ad un altro importato principio, cardine nella normativa che disciplina l'Iva, che è quello del diritto a detrazione.

Allo stato attuale, infatti, l'esercizio del diritto a detrazione è escluso a opera dell'articolo 19-bis1, lettera i) del decreto Iva, in relazione all'imposta dovuta sull'acquisto, sulla locazione, sulla gestione e sul recupero di fabbricati abitativi per le imprese diverse da quelle che svolgono in via esclusiva o prevalente attività edilizia nel settore abitativo.

Il diritto a detrazione, quindi, risulta particolarmente ancorato alla classificazione e in particolare alla classificazione catastale degli immobili, prevedendo che per quelli a uso abitativo l'esercizio del diritto a detrazione è precluso tout court, a prescindere dal loro effettivo utilizzo.

Detto limite, ribadito più volte dall'amministrazione finanziaria, volto sostanzialmente a evitare indebite detrazioni di imposta nei casi in cui l'acquisto di fabbricati abitativi, nonché dei servizi a esso relativi, siano suscettibili di essere utilizzati promiscuamente sia nell'attività d'impresa sia per finalità estranee a essa, è stato mitigato dalla stessa prassi.

Come si evince anche dalla recente risposta a interpello 392/2023, con riferimento agli immobili abitativi utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ri-

cettivo (gestione di case vacanze, affitti camere e così via), qualora l'utilizzo di detti immobili comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili a Iva, gli stessi debbono essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura, di modo che le spese di acquisto e manutenzione relative ai suddetti immobili non risentano dell'indetraibilità.

Questa minima apertura comunque non è ancora in linea con le disposizioni unionali, tant'è che il criterio individuato dalla legge delega è quello di rendere la detrazione maggiormente aderente all'effettivo utilizzo dei beni e dei servizi impiegati nell'effettuazione di operazioni soggette all'imposta, in modo da rendere l'esercizio della detrazione coerente con la natura dell'operazione per la quale il bene o il servizio acquistato è utilizzato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ATTIVITÀ RICETTIVE

N. 392/2023

Nella gestione di affittacamere, qualora l'utilizzo di immobili comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili a Iva, gli stessi debbono essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura

