

dott. Oreste Cambise
d.ssa Isabella Salciccia

Ai signori Clienti
Loro Sedi

Avezzano, 29/11/2006

Circolare 03/2006

OGGETTO: REGIME FISCALE DELLE PRESTAZIONI DI LOCAZIONE, ANCHE FINANZIARIA, E DI AFFITTO AVENTI AD OGGETTO BENI IMMOBILI

L'articolo 35, comma 8, lettera a), numero 1, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, ha modificato profondamente il regime fiscale, ai fini dell'imposizione sul valore aggiunto (IVA), delle prestazioni di **locazione**, anche finanziaria, **e di affitto aventi ad oggetto beni immobili**, attraverso la riformulazione dell'articolo 10, comma 1, numero 8), del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (*già brevemente illustratoVi nella nostra precedente Circolare n. 01/2006*).

La nuova disciplina **IVA** prevede che talune operazioni sono ora considerate **esenti**.
Nello specifico, il regime IVA delle locazioni di immobili è stato modificato nei termini di seguito indicati:

- a) **tutte le locazioni di immobili a destinazione abitativa sono ora esenti ai fini IVA**, comprese le locazioni finanziarie e le locazioni poste in essere dalle imprese che hanno costruito gli immobili per la vendita;
- b) **per le locazioni di immobili strumentali, in via generale è prevista l'esenzione da IVA ma ci sono delle eccezioni:** sono, infatti imponibili al tributo IVA **1)** le locazioni effettuate nei confronti di soggetti che NON agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione (=soggetti privati); **2)** le locazioni in relazione alle quali il locatore ha espresso l'opzione per l'imponibilità IVA; **3)** le locazioni nei confronti di soggetti passivi di imposta che hanno un pro-rata di detraibilità non superiore al 25%.

Cambia, in relazione a tali operazioni, anche la disciplina applicabile ai fini dell'**IMPOSTA DI REGISTRO**:

- a) i contratti di locazione, anche finanziaria, di **immobili abitativi, che a seguito dell'entrata in vigore del decreto legge sono attratti nella sfera dell'esenzione IVA, DEVONO SCONTARE L'IMPOSTA PROPORZIONALE DI REGISTRO NELLA MISURA DEL 2%**;
- b) le locazioni di **immobili strumentali, siano esse esenti IVA o assoggettate al tributo, DEVONO ESSERE ASSOGGETTATE ALL'IMPOSTA PROPORZIONALE DI REGISTRO NELLA MISURA DELL'1%** (sempre che il locatore agisca nella veste di soggetto IVA).

dott. Oreste Cambise
d.ssa Isabella Salciccia

Il DL 223/2006 ha, inoltre, introdotto l'**obbligo di registrazione dei contratti di locazione in corso al 4 luglio 2006, precedentemente assoggettati ad IVA.** Tale ultimo adempimento deve essere eseguito, **solo ed esclusivamente per via telematica, a decorrere dal 1° novembre 2006 e non oltre il 18 dicembre 2006** (termine inizialmente stabilito in 30 novembre 2006).

È assolutamente necessario che ogni Azienda faccia il punto della situazione sui contratti in corso da regolarizzare, come già sollecitato con nostra precedente mail. Al fini dell'adempimento della registrazione telematica e del pagamento dell'imposta di registro, ricordiamo che è indispensabile consegnare a studio copia dei contratti di locazione immobili in corso.

Si rimane a disposizione per l'approfondimento del tema sopra esposto.

Dataomnia Srl