



Dalla nuova disciplina Iva immobili, estromissioni e assegnazioni implicitamente agevolate

Sulle pagine della presente rivista si è già avuto modo di riflettere a più riprese circa le novità recentemente apportate dal D.L. n.83/12 all'art.10 punti 8, 8-bis e 8-ter del DPR n.633/72 in tema di locazioni e cessioni di fabbricati. La nuova disciplina del punto 8-ter riguardante la cessione dei fabbricati strumentali, ammettendo all'esenzione (con opzione di applicazione dell'Iva) la cessione di fabbricati strumentali nei confronti di privati, apre le porte a valutazioni di convenienza. Si tratta, comunque, di previsioni che meritano un opportuno inquadramento, in quanto non sempre si dimostrano di immediata comprensione, soprattutto a causa dell'intricato coordinamento normativo che occorre scomodare per l'interpretazione di tale variegata fattispecie.

Come si avrà modo di osservare, oggi la destinazione a finalità estranea all'attività d'impresa (estromissione o assegnazione, spesso azionate in sede di cessazione dell'attività) possono evidenziare un trattamento molto più conveniente rispetto al passato, seppure occorrono alcune accortezze nella loro gestione.

Cessione immobile strumentale a privato

Come già più volte osservato, l'obiettivo primario della revisione alla disciplina Iva del mondo immobiliare introdotta dal D.L. n.83/12 è stata quella di migliorare la situazione per le immobiliari di costruzione/ristrutturazione, aprendo la possibilità di applicare l'Iva alle cessioni dei fabbricati abitativi ultimati da oltre i 5 anni e consentendo l'applicazione dell'Iva tramite opzione ad ogni tipo di locazione da parte di tali soggetti.

Vi è poi un prodotto secondario di tale revisione, riguardante i fabbricati strumentali. Mentre in precedenza (nella versione in vigore fino al 25 giugno 2012) l'art.10 punto 8-ter DPR n.633/72 stabiliva l'obbligo di applicazione dell'imposta alle cessioni avvenute nei seguenti 3 casi:

1. da parte del costruttore/ristrutturatore, entro 4 anni dalla fine dei lavori;
2. nei confronti soggetti con diritto alla detrazione pari o inferiore al 25% (quali banche, assicurazioni, medici, promotori finanziari, ecc);
3. nei confronti dei privati;

dal 26 giugno 2012, diversamente, l'unico caso di cessione con obbligatoria applicazione dell'Iva è quello riguardante la cessione:

- ➔ da parte del costruttore/ristrutturatore, entro 5 anni dalla fine dei lavori (al riguardo, le recenti modifiche normative hanno portato da 4 a 5 anni il limite riconducibile alla ipotesi preesistente).

Per i fabbricati strumentali, poi, a differenza dei fabbricati abitativi, per i soggetti diversi dal costruttore/ristrutturatore è sempre e comunque possibile esercitare l'opzione in atto per l'applicazione dell'Iva.

Il nuovo scenario lascia, quindi, aperta un'alternativa nel caso di cessione di uffici, negozi, opifici, magazzini, ecc. a favore dei prorattisti ovvero nei confronti dei privati:

mentre la precedente disposizione imponeva di effettuare una cessione imponibile (quindi scontando un'imposta che, in linea di massima, era pari al 21%), oggi invece permette di percorrere la via dell'esenzione.

Tale alternativa è di certo gradita all'acquirente che, essendo soggetto che non può detrarre imposta (o che la può detrarre solo in minima parte), trae beneficio dal fatto di non dover corrispondere Iva al cedente. Il panorama va comunque valutato in maniera complessiva tenendo in debita considerazione la posizione del cedente che, nel valutare quale sia la cessione più conveniente, dovrà valutare le conseguenze in tema di detrazione dell'imposta derivanti dal fatto di porre in essere operazioni esenti, in termini di pro rata ex art.19, co.5 e art.19-bis DPR n.633/72 e di rettifica della detrazione ex art.19-bis2. Se, infatti, con l'esercizio della cessione esente il cedente sacrifica poca imposta e non vi sono beni da sottoporre a rettifica della detrazione (si pensi al caso di fabbricato strumentale acquistato da oltre 10 anni e quindi al di fuori del periodo di monitoraggio, ovvero di fabbricato acquistato dal privato) – potrebbe risultare conveniente scegliere una cessione esente. In questo modo, infatti, si potrebbe mettere sul mercato un fabbricato che sia più appetibile nei confronti di acquirenti che non detraggono l'imposta (appunto i prorattisti ed i privati), nei cui confronti riuscire magari a concordare un prezzo più vantaggioso. Anziché vendere ad € 1.000.000 + Iva 21% (che al cedente frutterebbe € 1.000.000 e all'acquirente costerebbe € 1.210.000) vi potrebbe essere spazio per individuare un prezzo di cessione intermedio, ad esempio pari ad € 1.100.000 in esenzione Iva, con vantaggio di entrambi. Ovviamente il cedente deve confrontare il maggior prezzo ottenuto (€ 100.000) con il sacrificio in termini di Iva detratta a cui andrà incontro nel praticare la cessione esente.

Si tratta di un'opportunità che si apre a favore dei contribuenti in questo tipo di cessioni, opportunità che in precedenza non era prevista (visto che la cessione avveniva obbligatoriamente con applicazione dell'Iva).

Peraltro, vi è un ulteriore aspetto da esaminare: quello dell'applicazione dell'imposta di registro alle cessioni. L'articolo 40 del DPR n.131/86, al comma 1 stabilisce che:

“Per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa. Si considerano soggette all'imposta sul valore aggiunto anche le cessioni e le prestazioni per le quali l'imposta non è dovuta a norma dell'art.7 del DPR n.633/72, e quelle di cui al sesto comma del successivo art.21, ad eccezione delle operazioni esenti ai sensi dell'art.10, n.8), 8-bis) e 27-quinquies) dello stesso decreto nonché delle locazioni di immobili esenti ai sensi dell'art.6 della L. n.133/99 e dell'art.10, co.2 del medesimo decreto n.633/72.”

Tale disposizione, nello stabilire l'alternatività tra Iva e registro, prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ad € 168, *“ad eccezione delle operazioni esenti ai sensi dell'art.10, numeri 8), 8-bis) e 27-quinquies)”* nelle cui situazioni evidentemente trova applicazione l'imposta di registro proporzionale.

Ora, il fatto che in tale previsione non siano richiamate le operazioni del punto 8-ter, porta a dire che le cessioni di immobili strumentali, sia che queste avvengano in applicazione dell'Iva (e qui non vi sono dubbi) sia che avvengano in esenzione, prevedono l'applicazione dell'imposta di registro ad € 168. A conferma, si ricorda anche un eloquente passaggio della [C.M. n.27/E/06](#) a commento della disciplina delle cessioni di fabbricati strumentali:

“Per le cessioni degli immobili in argomento, l'imposta di registro è applicabile in modo uniforme, nella misura fissa di €168, sia per le cessioni assoggettate ad Iva che per quelle esenti dall'imposta. In attuazione del principio di alternatività Iva/Registro, previsto dall'art.40 del DPR n.131/86, considerato che in entrambe le ipotesi si tratta di operazioni che rientrano nell'ambito applicativo dell'Iva.”

Pertanto, se a monte non si scontano significative penalizzazioni sulla detrazione dell'imposta, la cessione esente di fabbricato strumentale risulta essere particolarmente

conveniente in quanto oltre a non essere interessata da Iva, non viene neppure colpita dall'imposta di registro proporzionale. Questo, a differenza del fabbricato abitativo che invece, in applicazione dell'art.40, co.1 del DPR n.131/86, sconta imposta di registro proporzionale nel caso di cessione in esenzione (quindi ordinariamente al 7%, ovvero al 3% se trattasi di immobile destinato ad abitazione principale).

Occorre infine ricordare che, sia nel caso di cessione esente che nel caso di cessione imponibile, il trasferimento di fabbricato strumentale richiede l'applicazione delle ipocatastali al 4% (3% + 1%).

Estromissione e assegnazione dell'immobile

Veniamo al tema che si vuole approfondire nel presente contributo. Quanto sopra descritto torna utile in una situazione che sempre si dimostra piuttosto delicata da gestire: quella della chiusura dell'attività – ditta individuale o società che sia – con la necessità di gestire la destinazione a finalità estranea all'attività d'impresa dei beni inclusi nel perimetro dell'impresa stessa.

Come noto, l'art.2, co.2, n.5) in via generale (e su questo passaggio si tornerà tra un attimo) assimila ai fini Iva alle cessioni di beni:

“la destinazione di beni all'uso o al consumo personale o familiare dell'imprenditore o di coloro i quali esercitano un'arte o una professione o ad altre finalità estranee alla impresa o all'esercizio dell'arte o della professione, anche se determinata da cessazione dell'attività, con esclusione di quei beni per i quali non è stata operata, all'atto dell'acquisto, la detrazione dell'imposta di cui all'articolo 19”.

Il che sta a significare che la chiusura dell'attività comporta la necessità di assoggettare ad Iva i beni al momento della loro fuoriuscita dal perimetro d'impresa:

fintanto che si tratta di beni strumentali obsoleti



le conseguenze sono modeste

ma quando le considerazioni si spostano su immobili appartenenti all'impresa/società



i valori in campo risultano davvero più consistenti.

Sul tema si aprirebbe anche l'ampia pagina relativa al valore da sottoporre a tassazione, alla luce del fatto che l'art.13, co.2, lett.c) (così come modificato dalla Comunitaria 2008, L. n.88/09) individua il valore normale nel costo sostenuto per l'acquisto di tale bene:

“per le cessioni indicate ai numeri 4), 5) e 6) del secondo comma dell'articolo 2, dal prezzo di acquisto o, in mancanza, dal prezzo di costo dei beni o di beni simili, determinati nel momento in cui si effettuano tali operazioni”.

Su tale tema in questa sede non ci si sofferma visto che l'obiettivo è invece andare ad esaminare le situazioni dove non è prevista l'applicazione dell'imposta.

Veniamo ora alle modifiche introdotte dal D.L. n.83/12. Mentre sino al 25/06/12 l'assegnazione/estromissione dell'immobile doveva scontare imposta, con l'entrata in vigore del D.L. n.83/12 la fatturazione potrebbe avvenire in esenzione. Peraltro occorre osservare che:

- nel caso di assegnazione in esenzione Iva, si applicherebbe l'imposta di registro in misura fissa e le ipocatastali al 4%;
- mentre quando si dovesse trattare di estromissione (chiusura della ditta individuale) siccome non vi è trasferimento di titolarità dell'immobile, l'imposta di registro e le ipocatastali non dovrebbero neppure trovare applicazione.

Si tratta, poi, di valutare anche le conseguenze che da tale fatturazione esente derivano: occorre, infatti, ricordare che in situazioni di questo tipo potrebbero non svilupparsi nemmeno penalizzazioni sull'imposta detratta. Va infatti ricordato che, nella determinazione del prorata l'art.19-bis, co.2, DPR n.633/72 stabilisce che:

“Per il calcolo della percentuale di detrazione di cui al comma 1 non si tiene conto delle cessioni di beni ammortizzabili, dei passaggi di cui all'art.36, ultimo comma, e delle operazioni di cui all'art.2, co.3, lett.a), b), d) e f), delle operazioni esenti di cui all'art. 10, co.1, n.27-quinquies), e, quando non formano oggetto dell'attività propria del soggetto passivo o siano accessorie alle operazioni imponibili, delle altre operazioni esenti indicate ai numeri da 1) a 9) del predetto art.10, ferma restando la indetraibilità dell'imposta relativa ai beni e servizi utilizzati esclusivamente per effettuare queste ultime operazioni.”

Quindi i beni ammortizzabili (e il concetto di bene ammortizzabile non può altro che essere mutuato dalle disposizioni che riguardano le imposte dirette, come peraltro implicitamente confermato in più occasioni da parte dell'Amministrazione Finanziaria) sono esclusi dal calcolo del pro rata, il che significa che l'estromissione/assegnazione dell'immobile in esenzione, oltre a non comportare aggravii sotto il profilo dell'assolvimento dell'imposta al momento della cessazione dell'attività, non richiede nemmeno alcun sacrificio in termini di detrazione dell'imposta.

Non concorrendo tale operazione alla determinazione del prorata generale di detrazione non si determina alcuna limitazione ad esso collegata, e quindi nessuna penalizzazione all'Iva detratta nell'anno di effettuazione dell'operazione, neppure si produce alcuna conseguenza in termini di rettifica della detrazione in quanto il pro rata non si è modificato.

A dire il vero, quello che è certo è che non si viene ad innescare la rettifica della detrazione da cambio di prorata (art.19-bis2, co.4, DPR n.633/72) che l'Agenzia delle Entrate nella [C.M. n.12/E/07](#) ha designato come quella applicabile nel caso della cessione di immobili, ma secondo alcuni si profilerebbe la rettifica della detrazione per cambio di destinazione del bene (art.19-bis2, co.2, DPR n.633/72), che comporterebbe la necessità di restituire i decimi mancanti al compimento del decennio di monitoraggio. Comunque, si tratta di ben poca cosa rispetto all'imposta che si sarebbe dovuta assolvere applicando l'Iva all'estromissione dell'immobile.

Esempio

La ditta individuale “Edil Rossi di Mario Rossi” cessando l'attività deve estromettere fabbricato destinato a magazzino per gli attrezzi, acquistato nel 2003 all'equivalente di € 100.000, portando in detrazione Iva per € 20.000. Oggi tale magazzino vale € 300.000. L'impresa deve estromettere anche una gru acquistata nel 2010 per € 50.000, sulla quale ha detratto Iva per € 10.000.


Mario Rossi può emettere autofattura esente per € 100.000 (valore normale ai sensi dell'art.13, co.2, lett.c, DPR n.633/72): tale operazione non concorrerà al pro rata e quindi non si genera rettifica delle detrazioni per cambio di pro rata sui beni posseduti (quindi non ha conseguenze sulla gru che aveva acquistato 3 anni prima).

In applicazione del co.2 dell'art.19-bis2 occorrerebbe, invece, rettificare l'Iva sul fabbricato estromesso, restituendo un decimo (essendo l'ultimo anno del decennio di monitoraggio) dell'imposta originariamente detratta, quindi € 2.000.

Per estromettere la gru occorre assolvere l'imposta fatturando il valore normale (anche in questo caso € 50.000), assoggettando ad Iva detto importo. Trattandosi di operazione che rientra nel campo di applicazione dell'imposta non si deve operare la rettifica della detrazione per cambio di destinazione (C.M. n.328/E/97: “è da osservare che, sotto tale profilo, le ipotesi di rettifica della detrazione dovrebbero riguardare casi piuttosto limitati, ove si consideri che la destinazione di un bene a fini estranei all'impresa dà luogo, generalmente, alla tassazione del bene stesso a titolo di autoconsumo (art.2, co.2, n.5, DPR n.633/72), il che fa venire meno l'obbligo della rettifica della detrazione operata.”)

Oltretutto si deve osservare che in sede di cessazione dell'attività spesso i beni residui sono piuttosto datati, quindi è probabile che l'immobile sia stato acquisito da più di 10 anni, quindi al di fuori del periodo di monitoraggio per la rettifica della detrazione. Conseguentemente, la cessione esente risulterebbe del tutto indolore sotto il profilo della detrazione dell'imposta (pertanto estremamente vantaggiosa).

Con riferimento al caso dell'estromissione, non essendovi un atto nel quale esercitare un'eventuale opzione per l'imponibilità Iva, vi è chi osserva come l'autoconsumo dovrebbe risultare obbligatoriamente esente. Al contrario, tale opportunità vi sarebbe nel caso di assegnazione ai soci (visto che in questo caso il trasferimento avverrebbe tramite un atto notarile).

 Resta l'implicita osservazione che le novità del D.L. n.83/12 risolvono le conseguenze fiscali in occasione dell'estromissione/assegnazione solo sotto il profilo delle imposte indirette, mentre nessun vantaggio viene colto per le imposte dirette.

Ai sensi dell'art.86, co.1, lett.c Tuir, l'assegnazione ai soci e la destinazione a finalità estranea dell'attività d'impresa è operazione realizzativa che comporta l'emersione di plusvalenze che devono essere opportunamente valutate dal punto di vista del loro carico fiscale.

Va, infine, ricordato che l'assimilazione dell'operazione di estromissione/assegnazione alla cessione del bene, a norma dell'art.2, co.2, lett.5, DPR n.633/72 opera *“con esclusione di quei beni per i quali non è stata operata, all'atto dell'acquisto, la detrazione dell'imposta di cui all'articolo 19.”*

Pertanto, allorché il bene provenga dalla sfera privata dell'imprenditore stesso o dei soci (apporto) ovvero nel caso di acquisto di immobile proveniente da un soggetto non esercente attività d'impresa o di lavoro autonomo (privato), la cessione di detto bene non sarebbe configurabile quale cessione di beni rilevanti ai fini Iva e, quindi, in difetto del requisito oggettivo, si tratterebbe di operazione Fuori dal campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

Non trattandosi di operazione rilevante ai fini Iva, non si renderebbe applicabile il citato principio di alternatività ex art.40 DPR n.131/86: pertanto, l'assegnazione ai soci di un bene tramite operazione fuori campo IVA non consentirebbe di applicare l'imposta di registro in misura fissa ad € 168, ma l'imposta di registro in misura proporzionale (quindi al 7%), a cui comunque aggiungere in ogni caso le imposte ipocatastali al 3%. Nel caso di estromissione dell'immobile dalla ditta individuale, ancora una volta non si renderebbero applicabili le imposte indirette sui trasferimenti (quindi né imposta di registro, né imposte ipocatastali).

Occorre ricordare che la cessione fuori campo Iva trova applicazione solo nel caso di estromissione o assegnazione⁸ dell'immobile e non anche nel caso di cessione a titolo oneroso; in quest'ultimo caso occorre infatti seguire le regole generali previste per la cessione di immobili strumentali di cui all'art.10 punto 8-ter del DPR n.633/72 (quindi cessioni esenti o con opzione per l'Iva).

Sempre con riferimento alla cessione fuori campo Iva nella [R.M. n.194/E/02](#) l'Agenzia delle Entrate è intervenuta con riferimento al caso di immobili oggetto di lavori, chiarendo che:

“... in caso di autoconsumo di bene acquistato presso un soggetto privato, limitatamente agli elementi che hanno consentito la detrazione e che in caso di lavori eseguiti sul bene successivamente al suo acquisto, per i quali sia stata operata la deduzione, l'Iva si rende applicabile solo qualora tali lavori abbiano dato luogo alla incorporazione nel bene di elementi materiali, configurabili quali componenti del bene medesimo, che abbiano prodotto un incremento duraturo del valore del bene non completamente consumato al momento del prelievo.”

⁸ Modificando una precedente posizione, con la C.M. n.40/E/02 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che tanto l'assegnazione ai soci quanto l'autoconsumo di bene per il quale l'Iva non era stata detratta comporta una cessione fuori campo Iva.

E ancora:

“... l'assegnazione al socio di un immobile per il quale non è stata operata la detrazione dell'Iva non deve essere assoggettata ad imposta, ai sensi dell'art.2, co.2, n.5) del DPR n.633/72, anche se su tale immobile sono stati eseguiti lavori di trasformazione ed ampliamento per i quali sia stata operata la detrazione dell'Iva a monte. Ciò, naturalmente, sempreché i lavori di ampliamento che, in linea di principio, si deve ritenere siano finalizzati a migliorare le condizioni di utilizzazione dell'immobile, non integrino la realizzazione di una nuova unità immobiliare né abbiano una consistenza tale da poter essere successivamente destinati a costituire una autonoma unità immobiliare. In tal caso la parte di immobile realizzata in seguito all'ampliamento, avendo proprie caratteristiche distintive ed economiche, deve essere assoggettata autonomamente al tributo in occasione dell'assegnazione.”

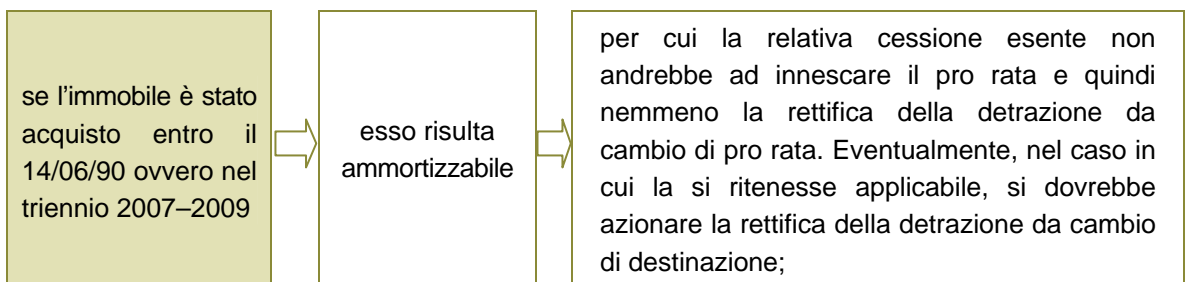
Caso	Autoconsumo	Effetti sull'Iva
estromissione / assegnazione di immobile strumentale	Esenzione (eventuale opzione Iva per l'assegnazione)	No pro rata e no rettifica della detrazione da cambio di pro rata Eventuale rettifica della detrazione da cambio di destinazione
estromissione / assegnazione di immobile strumentale NON ammortizzabile	Esenzione (eventuale opzione Iva per l'assegnazione)	Pro rata e rettifica della detrazione da cambio di pro rata
Immobile proveniente dalla sfera privata o acquistato da privato	Fuori campo Iva	Rettifica della detrazione eventualmente sulle spese per gli interventi nell'ultimo decennio

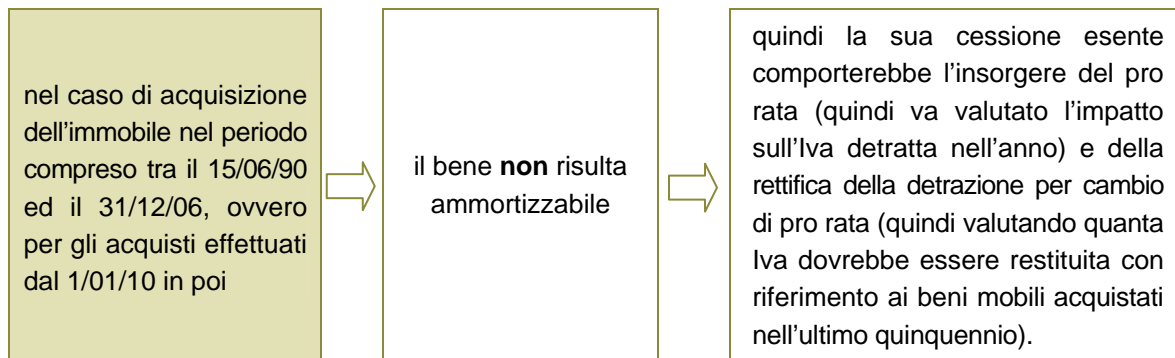
Estromissione immobile del professionista

Considerazioni per larga parte analoghe valgono anche nel caso di immobile posseduto da professionista. Anche in questo caso l'autoconsumo del bene:

- potrà avvenire in esenzione nel caso di immobile acquisito con detrazione dell'imposta;
- avverrà fuori campo Iva non caso di immobile acquistato senza al detrazione dell'imposta (in particolare acquisto da privato o apporto da parte dello stesso professionista).

Nel secondo caso si tratterà unicamente di valutare se vi sia Iva da rettificare per cambio di destinazione del bene (quindi vi sarà Iva detratta da “restituire” solo nel caso in cui su detto bene vi siano stati interventi significativi nell'accezione espressa dalla citata R.M. n.194/E/02), mentre nel primo occorrerà valutare se si inneschi il pro rata. In particolare, occorre interrogarsi per un momento circa la configurabilità di bene ammortizzabile di tale immobile, anche in questo caso facendo riferimento alla definizione prevista al fine delle imposte dirette. Sul punto si ricorda che il trattamento fiscale di tali immobili ha subito numerose (e non sempre ragionevoli) modifiche:





Sotto il profilo delle imposte dirette, come ha avuto modo di chiarire a più riprese l'Agenzia delle Entrate, la cessione risulterebbe plusvalente solo nel caso di immobile acquisito a partire dal 1 gennaio 2007. In caso di acquisto in un periodo antecedente, la cessione sarebbe priva di effetti dal punto di vista delle imposte dirette.

Caso	Autoconsumo Iva	Effetti sull'Iva
<p>Immobile proveniente dalla sfera privata o acquistato da privato</p>	<p>Fuori campo Iva</p>	<p>Rettifica della detrazione eventualmente sulle spese per gli interventi nell'ultimo decennio</p>
<p>Iva detratta all'acquisto: ➔ entro 14/06/90 ➔ 2007 – 2009</p>	<p>Esente</p>	<p>No pro rata e no rettifica della detrazione da cambio di pro rata Eventuale rettifica della detrazione da cambio di destinazione</p>
<p>Iva detratta all'acquisto: ➔ dal 15/06/90 al 31/12/06 ➔ dall'1/01/10</p>	<p>Esente</p>	<p>Pro rata e rettifica della detrazione da cambio di pro rata</p>