

La separazione delle attività ai fini Iva: nuova opportunità per costruttori e immobiliari di compravendita*a cura di Luca Caramaschi e Fabio Garrini*

Con l'articolo 57 del decreto "liberalizzazioni" (D.L. n.1 del 24 gennaio 2012⁴) vengono introdotte nuove misure finalizzate alla riduzione degli effetti negativi che la previsione di una generalizzata esenzione nel comparto immobiliare (in particolare quello attinente agli immobili di civile abitazione), introdotta con il D.L. n.223/06, ha generato in questi ultimi anni. L'intervento normativo, la cui portata avrebbe potuto (e dovuto) andare decisamente oltre, interviene su due aspetti precisi:

- 1) il primo riguarda la disciplina dell'esenzione prevista per le locazioni e le cessioni di immobili di civile abitazione; agendo sulle previsioni contenute nei punti 8) e 8-bis) dell'art.10 del decreto Iva viene esteso il regime di imponibilità ma limitatamente ai soli alloggi sociali (c.d. *housing sociale*)⁵;
- 2) il secondo, oggetto di trattazione nel presente contributo, si riferisce alla modifica apportata all'art.36 del decreto Iva, che al novellato comma 3 estende anche ai soggetti che effettuano operazioni di cessione di immobili, sia di civile abitazione che strumentali, la possibilità di ricorrere allo strumento della separazione ai fini Iva al fine di ovviare alla conseguenze derivanti dall'applicazione del pro rata generale di detrazione.

Decorrenza e durata dell'opzione

Un primo aspetto da tenere in considerazione è la precisa individuazione della decorrenza delle nuove disposizioni.

Il terzo comma del citato articolo 36 dispone che:

"I soggetti che esercitano più imprese o più attività nell'ambito della stessa impresa, ovvero più arti o professioni, hanno facoltà di optare per l'applicazione separata dell'imposta relativamente ad alcuna delle attività esercitate, dandone comunicazione all'Ufficio nella dichiarazione relativa all'anno precedente o nella dichiarazione di inizio dell'attività. In tal caso la detrazione di cui all'art. 19 spetta a condizione che l'attività sia gestita con contabilità separata ed è esclusa, in deroga a quanto stabilito nell'ultimo comma, per l'imposta relativa ai beni non ammortizzabili utilizzati promiscuamente. L'opzione ha effetto fino a quando non sia revocata e in ogni caso per almeno un triennio. Se nel corso di un anno sono acquistati beni ammortizzabili la revoca non è ammessa fino al termine del periodo di rettifica della detrazione di cui all'art.19-bis. La revoca deve essere comunicata all'Ufficio nella dichiarazione annuale ed ha effetto dall'anno in corso"

Rispetto a quanto previsto in tale disposizione, i meccanismi di esercizio dell'opzione vanno oggi individuati analizzando il contenuto del regolamento introdotto con il DPR n.442/97 che, riordinando il sistema precedente, assegna rilevanza alle scelte (comportamento concludente) del contribuente. In particolare, il primo comma dell'art.1 del citato decreto prevede che *"La validità dell'opzione e della relativa revoca è*

⁴ Pubblicato nel S.O. n.18/L della G.U. n.19 del 24 gennaio 2012.

⁵ Per un'approfondita analisi critica di tale previsione si rimanda a F. Garrini e L. Caramaschi, "Gli interventi sull'Iva del settore immobiliare nel Decreto liberalizzazioni" in La Circolare Tributaria n. 6/12, pag.26 e ss..

subordinata unicamente alla sua concreta attuazione sin dall'inizio dell'anno o dell'attività" lasciando al contribuente l'onere della comunicazione solo a posteriori.

In tal senso, le istruzioni alla compilazione del quadro VO della dichiarazione annuale IVA2012 (relativa all'anno 2011), in particolare al rigo VO4 riferito all'esercizio di più attività ai sensi dell'art.36, co.3, del DPR n.633/72, affermano che la casella 1 (opzione) va barrata per comunicare la tenuta della contabilità separata a partire dall'anno 2011.

VO4 Art. 36 - comma 3 - ESERCIZIO DI PIÙ ATTIVITÀ

Opzione 1

Revoca 2

Con riferimento alla nuova possibilità offerta dal D.L. n.1/12, invece, occorre tenere presente quanto affermato dal DPR n.442/97 laddove si richiama la necessità di applicare concretamente la separazione fin dall'inizio dell'anno o, in alternativa, fin dall'inizio dell'attività.

Come correttamente osservato in dottrina⁶, la nuova ipotesi di separazione contemplata dall'art.57 del decreto liberalizzazioni fa riferimento ad operazioni che vengono realizzate all'interno di una medesima attività (quella di costruzione finalizzata alla vendita piuttosto che quella di compravendita) e, pertanto, non configurandosi inizio di una nuova attività, l'unico parametro a cui fare riferimento è quello della concreta adozione fin dall'inizio dell'anno.

Essendo le nuove disposizioni entrate in vigore nel corso del 2012 (in particolare il 24 gennaio), si deve ritenere che la modifica introdotta al co.3 dell'art.36 del decreto Iva espliciti la sua efficacia solo a partire dal 1° gennaio 2013, con conseguente onere di comunicazione di tale scelta nel quadro VO della dichiarazione IVA2014 relativa a tale anno.

È questa la conclusione che ad oggi pare scontata, a meno che in via interpretativa l'Agenzia delle Entrate riconosca la possibilità di rettificare i comportamenti tenuti nei primi giorni dell'anno al fine di consentire la separazione fin dall'inizio del periodo d'imposta 2012.

Va, infine, ricordato che l'opzione in commento ha un vincolo di durata triennale e al termine del triennio, l'opzione potrà essere revocata, salvo il caso in cui il soggetto passivo abbia, nel frattempo, acquistato beni ammortizzabili soggetti a rettifica della detrazione ai sensi dell'art.19-bis2 del DPR n.633/72. In tal caso, infatti, la revoca non è ammessa fino al termine del periodo di rettifica. Anche la revoca va comunicata all'Amministrazione Finanziaria nella prima dichiarazione annuale successiva; al pari dell'opzione, anche la comunicazione della revoca non è vincolante, ma la sua omissione è sanzionata.

Vale la pena osservare come, ai fini della rettifica della detrazione, l'art.19-bis2 preveda che tutti gli immobili (anche quelli di civile abitazione che ai fini reddituali vengono considerati immobili "patrimonio" così come gli immobili-merce sia abitativi che strumentali) siano considerati "beni ammortizzabili" e quindi:

nella nuova ipotesi di separazione introdotta dal D.L. n.1/12 riferita, appunto, agli immobili, le valutazioni circa l'adozione di tale possibilità debbono tenere conto dei vincoli temporali legati all'esaurimento del periodo di rettifica (che nel caso degli immobili, peraltro, ha durata decennale).

La separazione delle attività ai fini Iva

L'articolo 36, comma 1 del DPR n.633/72 dispone, in generale, che il soggetto passivo che esercita più attività deve applicare l'imposta in modo unitario e cumulativo per tutte le

⁶ Si veda G. Giuliani "Attività separata con sconto Iva" in Sole 24 Ore del 22/02/12.

attività, facendo riferimento al volume d'affari complessivo. Sono unitari, oltre al volume d'affari:

- la contabilità tenuta ai fini Iva;
- gli adempimenti formali e sostanziali, relativi alla liquidazione, al versamento, alla dichiarazione, ecc..

Come chiarito dal paragrafo 9 della circolare n.18/331568 del 22 maggio 1981:

“dalla unitarietà del soggetto d'imposta, che permane anche nel caso di separata applicazione dell'imposta relativamente ad alcune attività esercitate, consegue l'unicità del numero di partita Iva, del versamento dell'imposta con compensazione tra situazioni debitorie e creditorie, nonché della dichiarazione annuale”.

I successivi commi del citato articolo 36 stabiliscono le ipotesi in cui il suddetto principio di unitarietà può essere derogato.

Le deroghe, che implicano la separazione delle attività, possono essere, a seconda dei casi:

obbligatorie	facoltative
sul versante della detrazione, il co.5 dell'art.36 del Decreto Iva prevede che nei casi di separazione obbligatoria delle attività, in presenza di indetraibilità da pro rata (di cui all'art.19, co.5 del DPR n.633/72) ovvero di detrazione forfetaria (di cui agli artt.34 o 74 del DPR n.633/72), l'Iva relativa agli acquisti di beni/servizi ad utilizzo promiscuo sia detraibile nei limiti della quota imputabile a ciascuna delle attività separate;	nei casi di separazione facoltativa, invece, il precedente co.3 dell'art.36 prevede che la detrazione sia esclusa per l'imposta relativa ai beni non ammortizzabili utilizzati promiscuamente; ferma restando, invece, la regola del co.5 (detrazione nei limiti della quota imputabile a ciascuna delle attività separate) per i beni ammortizzabili e i servizi ad utilizzo promiscuo.

I commi 2 e 4 del richiamato articolo 36, tenuto conto delle modalità di applicazione dell'Iva per certe attività, prevedono la separazione obbligatoria nei seguenti casi:

- esercizio di imprese e di arti o professioni;
- attività di commercio al minuto per la quale il contribuente utilizzi il metodo della c.d. "ventilazione dei corrispettivi", comprese le attività accessorie e quelle non rientranti nell'attività propria dell'impresa;
- attività agricola, in caso di applicazione del regime forfetario di cui all'art.34 del DPR n.633/72;
- attività di intrattenimento, giochi e spettacolo, di cui agli artt.74, co.6 e 74-*quater*, co.5 del DPR n.633/72.

Il comma 3 dell'articolo 36, invece, offre la possibilità al soggetto passivo che esercita più attività, di scegliere per l'applicazione separata dell'imposta anche relativamente ad una attività esercitata. In tal caso, occorre tenere una separata contabilità, pena - in caso contrario - l'esclusione del diritto di detrazione dell'imposta "a monte"; la detrazione è esclusa, in deroga a quanto previsto dal co.5 dell'art.36, per l'imposta relativa ai beni non ammortizzabili utilizzati promiscuamente.

La separazione delle attività risulta conveniente quando il soggetto passivo, esercitando sia un'attività imponibile, sia un'attività esente da Iva, intende evitare gli effetti negativi del pro rata generale di detrazione di cui agli art.19, co.5 e 19-*bis* del DPR n.633/72.

🍀 In concreto, la separazione delle attività conviene quando, in presenza di pro rata (che è bene ricordare si applica nella proporzione esistente tra le operazioni esenti ed il totale delle operazioni attive effettuate dal contribuente), l'attività imponibile ha un'elevata incidenza di costi e, quindi, di Iva "potenzialmente" detraibile.

In generale, dunque, l'esercizio della separazione presuppone lo svolgimento di due o più "attività" e non anche l'ipotesi in cui una singola attività sia caratterizzata dalla effettuazione sia di operazioni esenti che di operazioni imponibili.

Ad esempio, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella [R.M. n.211/03](#) viene esclusa la separazione nel caso di una banca che rende una prestazione di finanziamento ad una società di *leasing* all'atto dell'anticipazione della somma necessaria per l'acquisto dei beni da concedere in locazione. In tale caso, infatti, il finanziamento non rappresenta "un'attività ulteriore e diversa rispetto a quella creditizia ordinariamente svolta" cosicché, precisa l'Agenzia, "non viene a realizzarsi un "nuovo" versante di operazioni imponibili, tale da configurare il presupposto (svolgimento di "più attività nell'ambito della stessa impresa") legittimante "la facoltà di optare per l'applicazione separata dell'imposta relativamente ad alcuna delle attività esercitate".

La separazione facoltativa nelle immobiliari di gestione

A parziale deroga di quanto in precedenza affermato, il comma 3 del più volte citato art.36 del DPR n.633/72, nella versione antecedente le modifiche apportate dal D.L. n.1/12, prevedeva una specifica ipotesi di separazione delle diverse operazioni ricomprese in una singola attività ben individuata.

Si tratta delle c.d. immobiliari di "gestione" che, a partire dalle operazioni effettuate dal 1° gennaio 1998, per effetto delle disposizioni contenute nell'art.3 del D.Lgs. n.422 del 19 novembre 1998, hanno la possibilità di separare:

- ➔ le locazioni esenti da Iva di fabbricati (o porzione di fabbricati) a destinazione abitativa, con detrazione esclusa o ridotta ai sensi dell'art.19, co.5 del DPR n.633/72;
- ➔ le locazioni di altri fabbricati, imponibili a Iva.

Va tenuto presente che la facoltà in oggetto si applica anche per le operazioni di locazione finanziaria immobiliare, di modo che è possibile optare per l'applicazione separata dell'Iva in relazione alle locazioni finanziarie di immobili abitativi, esenti da imposta, che comportano la riduzione del diritto di detrazione e le locazioni finanziarie di immobili strumentali, che al contrario non prevedono riduzioni in tal senso.

Il passaggio normativo che legittima questa opportunità è contemplato dall'ultimo periodo del comma 3 dell'articolo 36 laddove si afferma che:

"Le disposizioni del presente comma si applicano anche ai soggetti che effettuano sia locazioni, 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 locazioni di altri fabbricati o di altri immobili, con riferimento a ciascuno di tali settori di attività".

Con riferimento agli immobili di civile abitazione, inoltre, il DPR n.633/72 prevede, all'art.19-bis1, co.1, lett.i), una specifica ipotesi di indetraibilità oggettiva che di seguito si riporta.

Art.19-bis1, lett.i), DPR n.633/72

"Non è ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa né quella relativa alla locazione o alla manutenzione, recupero o gestione degli stessi, salvo che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati o delle predette porzioni. La disposizione non si applica per i soggetti che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui al numero 8) dell'art.10 che comportano la riduzione della percentuale di detrazione a norma dell'art.19, co.5, e dell'art.19-bis".

Nell'ultimo periodo della richiamata lett.i) del citato art.19-bis1 viene contemplata una specifica ipotesi di disapplicazione dalla prevista indetraibilità oggettiva, che si riferisce proprio ai soggetti che nell'effettuare locazione di immobili di civile abitazione (a tali

fattispecie si riferisce, infatti, il numero 8 dell'art.10 del decreto Iva) applicano la regola del pro rata generale di detrazione (in tal senso i riferimenti agli artt.19, co.5 e 19-bis del decreto Iva).

La *ratio* di tale previsione è quella di evitare al contribuente che si trova in questa situazione di subire una duplice penalizzazione sotto il profilo della detrazione:

- 1) una prima limitazione con specifico riferimento all'imposta assolta in relazione all'acquisto dell'immobile di civile abitazione (indetraibilità oggettiva);
- 2) una seconda limitazione, di carattere generale, che va a coinvolgere l'intero ammontare dell'Iva assolta su tutti gli acquisti (pro rata generale di detrazione).

In tale caso, infatti, il contribuente subirà una sola limitazione e cioè quella derivante dall'applicazione del pro rata generale di detrazione.

Al contrario, nell'ipotesi di separazione facoltativa dei settori di attività (abitativo e strumentale) da parte dell'immobiliare di gestione, venendo così meno l'applicazione del pro rata generale di detrazione, risulterà applicabile al settore di attività "abitativo" la previsione della specifica indetraibilità oggettiva contemplata dalla lettera i) del sopra citato articolo 19-bis1.

Per la verità, in questa situazione, la previsione contenuta nella richiamata lettera i) appare superflua e ridondante (nonché fonte di ulteriori problemi), atteso che in presenza esclusiva di operazioni esenti già soccorre l'ipotesi generale di indetraibilità specifica contemplata dal comma 2 dell'articolo 19 del DPR n.633/72 che stabilisce quanto segue.

Art.19, co.2, DPR n.633/72

“Non è detraibile l'imposta relativa all'acquisto o all'importazione di beni e servizi afferenti operazioni esenti o comunque non soggette all'imposta, salvo il disposto dell'articolo 19-bis2. In nessun caso è detraibile l'imposta relativa all'acquisto o all'importazione di beni o servizi utilizzati per l'effettuazione di manifestazioni a premio”.

In questa disposizione non va trascurato il passaggio in cui si afferma “salvo il disposto dell'articolo 19-bis2”, previsione che stabilisce i meccanismi di rettifica della detrazione nei casi espressamente contemplati. Tale richiamo, infatti, offre all'operatore la possibilità di verificare, nei casi di mutamento di regime, o nei casi di cambio di destinazione del bene, la possibilità di recuperare in detrazione parte dell'imposta assolta all'acquisto e non detratta in quanto in presenza di attività caratterizzata da operazioni esenti. Possibilità, quest'ultima, che non risulterebbe applicabile laddove prevalessse l'ipotesi di indetraibilità oggettiva contemplata alla richiamata lett.i) dell'art.19-bis1 del decreto Iva.

La nuova separazione facoltativa nelle immobiliari di costruzione e compravendita

L'articolo 57, primo comma, lettera b) del decreto liberalizzazioni prevede che all'art.36 del decreto Iva, al terzo comma sesto periodo, dopo le parole “che effettuano sia locazioni,” sono inserite le seguenti: “o cessioni,” e dopo le parole “dell'articolo 19-bis, sia locazioni” sono inserite le seguenti: “o cessioni”.

Per effetto delle sopra citate modifiche, della cui decorrenza si è detto in precedenza, il novellato comma 3 dell'articolo 36 si presenta come segue.

Ultimo periodo co.3, art.36, DPR n.633/72

Le disposizioni del presente comma si applicano anche ai 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 locazioni o cessioni di altri fabbricati o di altri immobili, con riferimento a ciascuno di tali settori di attività.

Tale modifica, quindi, consentirà di separare le attività anche a soggetti che effettuano:

- le cessioni esenti da Iva di fabbricati (o porzione di fabbricati) a destinazione abitativa, con detrazione esclusa o ridotta ai sensi dell'art.19, co.5 del DPR n.633/72;
- le cessioni di altri fabbricati imponibili a Iva.

Viene, quindi, posto rimedio alla situazione venutasi a creare a partire dal 4 luglio 2006 per le immobiliari di compravendita le quali, nel cedere sia immobili abitativi in esenzione (soluzione obbligata stante la riformulazione del punto 8-*bis* dell'art.10 ad opera del D.L. n.223/06) che immobili strumentali in regime di imponibilità, si sono ritrovate a dover applicare gioco forza le limitazioni proprie della regola del pro rata generale di detrazione. In alternativa, le stesse hanno dovuto realizzare una vera e propria separazione "giuridica" del comparto immobiliare abitativo e strumentale (nel senso di operare con società diverse), laddove i costi di trasferimento dei predetti immobili lo abbiano reso possibile e conveniente.

Deve altresì osservarsi che, per come è scritta la nuova previsione normativa, in quanto fa riferimento a "cessioni", la stessa risulterebbe applicabile non solo alle cessioni immobiliari di compravendita ma anche alle immobiliari di costruzione che evidentemente finalizzano la loro attività agli immobili da loro realizzati.

Nello specifico, peraltro, la situazione crea non poche difficoltà operative se si pensa che con riferimento al comparto abitativo l'esenzione è fatta eventuale e "provocato" dal solo trascorrere del periodo di detenzione dell'immobile abitativo.

Ipotizzando, dunque, una separazione tra il settore di attività "abitativo" ed il settore di attività "strumentale" da parte di un'immobiliare di costruzione, tale fatto avrebbe il preciso scopo di "contenere" gli effetti del pro rata generale di detrazione solo all'interno del settore di attività "abitativo" (nel quale convivono cessioni esenti e cessioni imponibili di tali tipologie di immobili) mentre nessuna limitazione si avrebbe con riferimento al settore di attività "strumentale" (potendo rendere imponibili ai fini Iva tutte le cessioni relative a tali tipologie di immobili).

Appare immediata, tuttavia, in tale situazione, la difficoltà nell'individuare con precisione il monte di Iva assolta sui costi di costruzione da assegnare a ciascuno dei due settori di attività, anche in considerazione che, ad esempio, vi sono frequenti esempi di realizzazioni immobiliari (si pensi ai fabbricati "Tupini") nelle quali vi sono sia unità immobiliari di civile abitazione che negozi e uffici.

Sul punto si attende conferma ufficiale che l'indicazione generica di "cessioni" sia effettivamente finalizzata a coinvolgere anche le immobiliari di costruzione e non sia una semplice leggerezza del Legislatore che volendo riferirsi alle sole immobiliari di compravendita abbia "sbadatamente" utilizzato una formulazione generica.

Deve essere da ultimo evidenziata quella che sembra senza dubbio una dimenticanza (o un'occasione perduta) da parte del Legislatore.

Come in precedenza osservato, l'ultimo periodo della lett.i) dell'art.19-*bis*1 del decreto Iva, esclude dalla specifica ipotesi di indetraibilità oggettiva riguardante gli immobili di civile abitazione le immobiliari di gestione che applicano la regola del pro rata generale di detrazione in relazione alle operazioni di locazione di immobili sia abitativi che strumentali.

Accanto, quindi, alla modifica introdotta al terzo comma dell'art.36 ad opera dell'art.57 del D.L. n.1/12, ben poteva realizzarsi la corrispondente modifica della richiamata lett.i), al fine di escludere dall'indetraibilità oggettiva anche le immobiliari di compravendita che cedono sia immobili strumentali che immobili abitativi e che decidono di non ricorrere alla separazione delle attività.

Posto che l'art.19-*bis*1 non è stato modificato, le immobiliari di compravendita, nonostante abbiano acquisito la possibilità di separare facoltativamente i settori di attività, nel caso in cui non vi provvedano, continuano a scontrarsi con un impianto normativo che prevede l'applicazione di una duplice limitazione al diritto alla detrazione:

- ⇒ quello derivante dall'applicazione del pro rata generale;
- ⇒ e quello riferito alla specifica ipotesi di indetraibilità oggettiva.

La possibilità di separare le attività permetterebbe, comunque, di arginare i risvolti perversi del pro rata alle sole operazioni relative agli immobili abitativi.

Sarebbe auspicabile che in sede di conversione si possa porre rimedio a tale anomalia.

GIORNATA DI STUDIO | **MARZO 2012** MATURA 7 CFP

BILANCI E COLLEGI SINDACALI 2012

ADEMPIMENTI CONTABILI,
VALUTAZIONE DELLE POSTE,
SINDACO UNICO E RESPONSABILITÀ

SEDI: incontro di 1 giornata

BOLOGNA CATANIA CAGLIARI CREMONA FIRENZE GENOVA MILANO MODENA NAPOLI PADOVA	PESARO PORDENONE ROMA SASSARI SAVONA TORINO TREVISO VERONA VICENZA
--	--

SCARICA LA BROCHURE

Gruppo EUROCONFERENCE*
ISTITUTO DI STUDI E SERVIZI

 INFO: Tel. 045.8201828
 e-mail: convegni@euroconference.it