



ALLA DIREZIONE GENERALE
DI TUTTE LE ASSOCIATE

CIRCOLARE

SERIE FISCALE N.2/2013

SERIE IMMOBILIARE N.2/2013

Roma, 6 febbraio 2013

Oggetto: IVA. Cessioni e locazioni anche finanziarie di immobili strumentali e abitativi

Rif. Normativi: Articolo 9 del decreto legge 2 giugno 2012, n. 83 coordinato con la legge di conversione 7 agosto 2012, n.134 recante *Misure urgenti per la crescita del Paese*” (in all.1)*

Rif. Assilea: Circolari Serie Fiscale n. 22/2012, Serie Fiscale n. 4/2011 - Immobiliare n.2/2011 - Legale n. 5/2011; Fiscale n. 3/2010.

L'articolo 9 decreto legge 2 giugno 2012, n. 83 convertito con modifiche nella legge 7 agosto 2012, n. 134, ha modificato con decorrenza 26 giugno 2012, l'articolo 10, co. 1, n.8, 8-bis, 8-ter e l'articolo 17 del dpr n.633/72 in materia di cessioni e locazioni anche finanziarie di immobili strumentali ed abitativi.

In particolare, evidenziamo che in sede di conversione in legge è stato ulteriormente modificato l'art.10 co. 1 n. 8-bis del dpr 633/72, prevedendo, con decorrenza 12 agosto 2012, l'imponibilità ad IVA delle cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali da chiunque effettuate purché nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Al fine di fornire un quadro esauriente ed aggiornato della normativa di interesse per il leasing immobiliare, Vi rimandiamo alla lettura dell'unito appunto, condiviso in seno alla Commissione Fiscale e Contabilità, contenente:

- un approfondimento delle modifiche intervenute in materia di IVA;
- alcuni casi esemplificativi di applicazione dell'IVA in caso di leasing immobiliare strumentale, abitativo, edilizia convenzionata e fotovoltaico.

Con l'occasione, informiamo anche che Assilea ed il Consiglio Notarile di Milano hanno provveduto ad aggiornare il prospetto di tassazione ai fini delle imposte indirette (IVA, registro, ipocatastali) degli atti nel leasing immobiliare nonché il prospetto di applicazione del regime di *reverse charge* in caso di locazione finanziaria (all.2)*.

Nel segnalare che i citati prospetti sono già disponibili sul sito internet di Assilea e della Scuola di Notariato della Lombardia ed a breve sui principali siti notarili nazionali, invitiamo le Associate a dare una diffusione capillare ai documenti in parola.

Nel restare a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti porgiamo cordiali saluti.

Il Direttore Generale
Dott. Gianluca De Candia

*Allegati 1 e 2 non trasmessi ma consultabile sul sito www.assilea.it

Oggetto: IVA. Cessioni e locazioni anche finanziarie di immobili strumentali e abitativi

PREMESSA

L'articolo 9 del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83 convertito con modifiche con la legge 7 agosto 2012, n. 134, ha modificato, con decorrenza 26 giugno 2012, l'articolo 10, co. 1 n. 8, 8-bis e 8-ter, e l'articolo 17 del dpr n. 633/72 in materia di cessioni e locazioni anche finanziarie di immobili strumentali ed abitativi.

PREMESSA	2
1. LOCAZIONI, ANCHE FINANZIARIE DI UNITÀ IMMOBILIARI	3
2. LE CESSIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ABITATIVA	3
3. LE CESSIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI STRUMENTALI	4
4. IL REGIME DEL REVERSE CHARGE.....	4
5. DEFINIZIONE DI IMPRESA COSTRUTTRICE E RISTRUTTURATRICE.....	4
6. DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE DI UN IMMOBILE	5
7. LEASING IMMOBILIARE. ESEMPI DI APPLICAZIONE IVA POST RIFORMA ...	5
7.1. Leasing immobiliare strumentale finito. Acquisto dal costruttore entro 5 anni	5
7.2. Leasing immobiliare strumentale finito. Acquisto dal costruttore oltre i 5 anni o da un altro soggetto IVA.....	6
7.3. Leasing immobiliare strumentale da costruire. Acquisto dell'area edificabile da operatore economico	7
7.4. Leasing immobiliare strumentale da costruire. Acquisto di un terreno agricolo per la realizzazione di un impianto fotovoltaico	7
7.5. Leasing immobiliare abitativo finito. Acquisto dal costruttore entro 5 anni	8
7.6. Leasing immobiliare abitativo finito. Acquisto dal costruttore oltre i 5 anni.....	8
7.7. Leasing immobiliare abitativo da costruire. Acquisto dell'area edificabile da operatore economico	9
7.8. Leasing immobiliare abitativo finito destinato a ospitare studenti universitari (edilizia convenzionata)	9

1. LOCAZIONI, ANCHE FINANZIARIE DI UNITÀ IMMOBILIARI

Per quel che attiene alle locazioni, anche finanziarie di unità immobiliari, l'art. 10, co. 1, n. 8, dpr 26 ottobre 1972, n. 633, prevede che in deroga al regime di esenzione, si applichi il regime di imponibilità ad Iva alle locazioni per le quali, nel relativo atto, il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione di locazioni di:

- fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'art. 3, co. 1, lett. c), d) ed f), dpr 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'edilizia);
- fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali¹ come definiti dal D.M. Infrastrutture, di concerto con il Ministro della Solidarietà sociale, il Ministro delle Politiche per la Famiglia ed il Ministro per le Politiche giovanili e le Attività sportive del 22 aprile 2008 (cd. *housing sociale*);
- fabbricati strumentali che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Precisiamo che il regime d'imponibilità, in sostituzione di quello di esenzione, opera esclusivamente nel caso in cui il locatore effettui una specifica opzione nel contratto di locazione, anche finanziaria.

Ora, nei contratti in essere al 26 giugno 2012, si pone il problema di come potere effettuare la suddetta opzione.

A questo proposito, nelle more di un chiarimento ministeriale al riguardo, riteniamo ragionevole adottare la procedura indicata nella R.M. 4 gennaio 2008, n. 2/E, dove l'Amministrazione finanziaria ha precisato che se un soggetto Iva subentrante in un contratto di locazione non può o non ha potuto esercitare l'opzione per l'imponibilità all'Iva in sede di registrazione del contratto, è possibile legittimamente effettuare questa scelta mediante l'invio di una raccomandata con ricevuta di ritorno all'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate.

2. LE CESSIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ABITATIVA

Per quanto attiene alle cessioni di immobili, il nuovo art. 10, co. 1, n. 8-bis dpr 26 ottobre 1972, n. 633 prevede che siano imponibili ad Iva le cessioni di unità immobiliari a destinazione abitativa effettuate dalle imprese costruttrici e da quelle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'art. 3, co. 1, lett. c), d) ed f), D.P.R. 380/2001, effettuate entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle medesime imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Di fatto, la nuova disposizione ha esteso il regime della imponibilità esclusivamente alle imprese costruttrici e «ristrutturatrici» che cedono le unità abitative effettuate oltre i cinque anni dalla loro ultimazione, purché nell'atto sia effettuata apposita opzione.

Con decorrenza 12 agosto 2012 è altresì prevista l'imponibilità ad IVA delle cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali da chiunque effettuate purché nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

¹ Il D.M. 22 aprile 2008 definisce, come alloggio sociale, l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente, che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo, nei confronti di coloro che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano, tra questi, anche gli alloggi realizzati, o recuperati, da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà.

3. LE CESSIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI STRUMENTALI

Per quanto attiene alle cessioni di fabbricati strumentali, vale a dire quelli non accatastati nel gruppo catastale A, con la sola esclusione di quelli riconducibili alla categoria A/10 – uffici e negozi - secondo la nuova formulazione dell'art. 10, co. 1, n. 8-ter, dpr 26 ottobre 1972, n. 633 rileviamo come qualsiasi operatore economico possa applicare il regime d'imponibilità Iva operando l'opzione nell'atto di vendita e in caso di acconti nel contratto preliminare.

Sono comunque imponibili ad Iva, e pertanto non richiedono l'opzione in atto, le cessioni dei fabbricati strumentali alienati dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati entro i cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

4. IL REGIME DEL REVERSE CHARGE

Per quanto riguarda il regime del *reverse charge*, a decorrere dal 26 giugno 2012 il nuovo art. 17, co.6, lett. a-bis) dpr 26 ottobre 1972, n. 633 prevede che il regime dell'inversione contabile si applichi a tutte le cessioni di fabbricati sia strumentali che abitativi per le quali è manifestata l'opzione IVA nell'atto di cessione.

Nella precedente formulazione, si prevedeva l'applicazione del *reverse charge* solo alle cessioni di fabbricati strumentali di cui alle lett. b) e d) del numero 8 ter dell'art. 10, vale a dire quelle effettuate nei confronti di operatori economici con pro-rata di detraibilità pari o inferiore al 25% e quelle a fronte delle quali era stata manifestata opzione IVA in atto.

A tale riguardo rimandiamo ad un prospetto aggiornato di applicazione del regime di *reverse charge* in caso di locazione finanziaria (all. n.2).

5. DEFINIZIONE DI IMPRESA COSTRUTTRICE E RISTRUTTURATRICE

Le nuove disposizioni che regolano il regime di imponibilità IVA delle locazioni e cessioni di immobili ruotano attorno al concetto di impresa costruttrice e di quelle che hanno realizzato sui fabbricati interventi di recupero di cui all'art. 3, co. 1, lett. c), d) ed f), dpr 380/2001.

Soltanto questi soggetti, infatti, possono cedere e locare le abitazioni in regime di imponibilità nei cinque anni dall'ultimazione della loro costruzione o del loro recupero, ovvero, anche successivamente a tale periodo, a condizione che l'impresa eserciti apposita opzione nell'atto di vendita o di locazione.

È quindi di importanza fondamentale per applicare correttamente il regime della imponibilità, comprendere chi può assumere qualifica d'impresa costruttrice.

Secondo costante e consolidato orientamento dell'amministrazione finanziaria è impresa costruttrice "l'impresa la quale svolge, anche occasionalmente, attività di produzione di immobili per la successiva vendita, a nulla influendo che la materiale esecuzione dei lavori sia da essa, in tutto o in parte, affidata ad altre imprese" (cfr. circolare Agenzia delle Entrate 1 marzo 2012 n. 12/E).

Non solo, con la risoluzione n. 93/E del 23 aprile 2003, così come in precedenti pronunce, l'amministrazione finanziaria ha affermato che nelle operazioni in cui l'impresa sia trasferita in tutto o in parte ad altro soggetto tramite conferimento, cessione o, addirittura locazione, quest'ultimo succede nei rapporti giuridici derivanti dalla titolarità dell'attività del complesso aziendale conferito ceduto o affittato.

In sostanza, nelle operazioni di conferimento, cessione e locazione lo *status* di impresa costruttrice è trasferito allo stesso modo in cui è trasmesso nelle operazioni di fusione, scissione

e trasformazione, situazioni quest'ultime, in cui un soggetto succede a titolo universale in base a precise disposizioni del codice civile.

Oltre a questi orientamenti in cui vi è una trasmissione dello *status* di impresa costruttrice l'Agenzia si è espressa sui trasferimenti di unità immobiliari in corso di costruzione.

Con la risoluzione del 22 luglio 1974 n. 504576 l'allora Ministero delle finanze ha concesso lo *status* d'impresa costruttrice all'impresa che acquista un fabbricato in corso di costruzione e provvede al suo completamento; inoltre con la risoluzione del 9 febbraio 1982 n. 350228 ha riconosciuto il predetto *status* anche nelle situazioni in cui i passaggi del fabbricato al rustico siano più di uno.

Relativamente alla fattispecie della locazione finanziaria, si può ritenere che i requisiti soggettivi di impresa "costruttrice" e "ristrutturatrice" siano in linea di principio soddisfatti in capo alla società di leasing, sia nell'ipotesi di stipula di un contratto d'appalto per la realizzazione/ristrutturazione dell'immobile con il soggetto utilizzatore, sia - nella generalità dei casi - allorché la società concedente conferisca un mandato senza rappresentanza all'impresa utilizzatrice.

In tale ultimo caso, peraltro, si rende comunque opportuno analizzare le caratteristiche proprie del mandato senza rappresentanza, anche in funzione dello specifico schema contrattuale utilizzato, per verificare eventuali situazioni residuali in cui la figura di impresa costruttrice possa essere soddisfatta in capo al soggetto utilizzatore anziché in capo alla società di leasing, come potrebbe accadere ad esempio qualora le caratteristiche del mandato senza rappresentanza siano tali da far sì che la società di leasing perda qualsiasi potere di controllo e supervisione nella realizzazione degli interventi di costruzione/ristrutturazione, così come non assuma alcun rischio inerente la costruzione.

6. DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE DI UN IMMOBILE

Secondo l'Agenzia delle Entrate (cfr. Circolare 1 marzo 2007, n.12/E) l'immobile di civile abitazione si considera "ultimato" a partire dalla data in cui viene reso il cosiddetto "fine lavori" o, anche precedentemente, se prima di tale momento l'immobile viene concesso in uso a terzi con appositi contratti (ad esempio, locazione o comodato).

Tuttavia, considerato che l'attestazione della ultimazione dei lavori da parte del direttore dei lavori non è un atto formale, è ragionevole fare riferimento all'istanza di fine lavori presentata e protocollata in Comune.

7. LEASING IMMOBILIARE. ESEMPI DI APPLICAZIONE IVA POST RIFORMA

Alla luce delle numerose modifiche intervenute, riportiamo di seguito alcuni casi esemplificativi di applicazione dell'IVA in caso di leasing immobiliare strumentale, abitativo, edilizia convenzionata e fotovoltaico.

7.1. *Leasing immobiliare strumentale finito. Acquisto dal costruttore entro 5 anni*

La cessione originaria

La cessione del fabbricato strumentale alla società di leasing è operazione imponibile obbligatoriamente a IVA senza che il cedente debba manifestare alcuna opzione per imposizione in atto ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del dpr 633/1972.

Di conseguenza, non sarà soggetta neanche al meccanismo antielusivo del *reverse-charge*.

La fatturazione dei canoni di leasing

Nell'ambito del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing fattura i canoni nei confronti dell'utilizzatore in regime di:

- a. imponibilità IVA se ha esercitato in atto l'opzione per imposizione ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 dpr n.633/72;
- b. esenzione da Iva in assenza dell'esercizio dell'opzione IVA in atto.

Il riscatto

In sede di cessione finale a seguito di riscatto da parte dell'utilizzatore, la società di leasing emette fattura nei confronti dell'utilizzatore in regime di:

- a. imponibilità IVA se ha esercitato in atto l'opzione per l'imposizione;
- b. esenzione da Iva, in assenza dell'esercizio dell'opzione IVA in atto, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter dpr n.633/72.

Nel caso a), se l'utilizzatore è operatore economico, alla cessione si applica il meccanismo del *reverse-charge* (cfr. nota n. 4 del prospetto sinottico).

7.2. Leasing immobiliare strumentale finito. Acquisto dal costruttore oltre i 5 anni o da un altro soggetto IVA

La cessione originaria

La cessione del fabbricato strumentale alla società di leasing è operazione esente ai fini dell'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter; tuttavia può essere manifestata in atto l'opzione per imposizione da parte del cedente ed in tal caso l'operazione stessa sarà soggetta al meccanismo del *reverse charge* in capo alla società di leasing cessionaria del fabbricato industriale.

La fatturazione dei canoni di leasing

Nell'ambito del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing fattura i canoni nei confronti dell'utilizzatore in regime di:

- a. imponibilità IVA se ha esercitato in atto l'opzione per imposizione ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 dpr n.633/72;
- b. esenzione da Iva in assenza dell'esercizio dell'opzione IVA in atto.

Il riscatto

In sede di cessione finale a seguito di riscatto da parte dell'utilizzatore, la società di leasing emette una fattura nei confronti dell'utilizzatore in regime di:

- a. imponibilità IVA se ha esercitato in atto l'opzione per l'imposizione;
- b. esenzione da Iva, in assenza dell'esercizio dell'opzione IVA in atto, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter dpr n.633/72.

Nel caso a), se l'utilizzatore è operatore economico, alla cessione si applica il meccanismo del *reverse-charge* (cfr. nota n. 4 del prospetto sinottico).

7.3. *Leasing immobiliare strumentale da costruire. Acquisto dell'area edificabile da operatore economico*

La cessione originaria

Dalla lettura dell'art. 2, comma 3, lettera c) del DPR 633/1972 si evince che la cessione da parte di un operatore economico alla società di leasing dell'area edificabile è imponibile IVA.

Non è richiesta alcuna opzione per imposizione a IVA da parte del cedente, né trova applicazione il meccanismo del *reverse charge* in capo alla società di leasing.

La fatturazione dei canoni di leasing

Nell'ambito del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing fattura i canoni nei confronti dell'utilizzatore in regime di:

- a. imponibilità IVA se ha esercitato in atto l'opzione per imposizione ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 dpr n.633/72;
- b. esenzione da Iva in assenza dell'esercizio dell'opzione IVA in atto.

Il riscatto

In sede di cessione finale a seguito di riscatto da parte dell'utilizzatore oltre i 5 anni dalla data di ultimazione, la società di leasing emette una fattura nei confronti dell'utilizzatore in regime di:

- a. imponibilità IVA se ha esercitato in atto l'opzione per l'imposizione;
- b. esenzione da Iva, in assenza dell'esercizio dell'opzione IVA in atto, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter dpr n.633/72.

Nel caso a), se l'utilizzatore è operatore economico, alla cessione si applica il meccanismo del *reverse-charge* (cfr. nota n. 4 del prospetto sinottico).

Nel caso di riscatto anticipato dell'utilizzatore entro i 5 anni dalla data di ultimazione (cfr. prospetto Riscatto Reverse Charge), la società di leasing, laddove soddisfatti i requisiti di impresa costruttrice/ristrutturatrice, emette una fattura nei confronti dell'utilizzatore in regime di imponibilità IVA senza dover:

- optare in atto per l'imposizione;
- applicare il *reverse charge*.

7.4. *Leasing immobiliare strumentale da costruire. Acquisto di un terreno agricolo per la realizzazione di un impianto fotovoltaico*

La cessione originaria

La cessione del terreno agricolo è sempre fuori campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto sia nel caso di cedente privato che operatore economico, ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. c).

La fatturazione dei canoni di leasing

Nell'ambito del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing fattura i canoni nei confronti dell'utilizzatore in regime di :

- a. imponibilità IVA se ha esercitato in atto l'opzione per imposizione ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 dpr n.633/72;
- b. esenzione da Iva in assenza dell'esercizio dell'opzione IVA in atto.

Il riscatto

In sede di cessione finale a seguito di riscatto da parte dell'utilizzatore oltre i 5 anni dalla data di ultimazione, la società di leasing emette una fattura nei confronti dell'utilizzatore in regime di:

- a) imponibilità IVA se ha esercitato in atto l'opzione per l'imposizione;
- b) esenzione da Iva, in assenza dell'esercizio dell'opzione IVA in atto, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter dpr n.633/72.

Nel caso a), se l'utilizzatore è operatore economico, alla cessione si applica il meccanismo del *reverse-charge* (cfr. nota n. 4 del prospetto sinottico).

Nel caso di riscatto anticipato dell'utilizzatore entro i 5 anni dalla data di ultimazione (cfr. prospetto Riscatto Reverse Charge), la società di leasing, laddove soddisfi i requisiti di impresa costruttrice/ristrutturatrice, emette una fattura nei confronti dell'utilizzatore in regime di imponibilità IVA senza dover:

- optare in atto per l'imposizione;
- applicare il *reverse charge*.

7.5. Leasing immobiliare abitativo finito. Acquisto dal costruttore entro 5 anni

La cessione originaria

La cessione del fabbricato abitativo alla società di leasing è operazione imponibile obbligatoriamente a IVA senza che il cedente debba manifestare alcuna opzione per imposizione in atto ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del DPR 633/1972.

L'IVA sull'acquisto dell'immobile è indetraibile.

Di conseguenza, non sarà soggetta neanche al meccanismo antielusivo del *reverse-charge* di cui all'art. 17, comma 6 del DPR 633/1972.

La fatturazione dei canoni di leasing

Nell'ambito del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing fattura i canoni nei confronti dell'utilizzatore in regime di esenzione da Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8.

Il riscatto

In sede di cessione finale a seguito di riscatto da parte dell'utilizzatore, la società di leasing emette una fattura nei confronti dell'utilizzatore in regime di esenzione da Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 bis.

In considerazione degli effetti negativi in termini di mancata detraibilità dell'imposta assolta sugli acquisti a monte – effetti negativi procurati dal regime di esenzione cui sono soggette, tanto l'operazione di locazione finanziaria quanto l'operazione di cessione per riscatto dell'immobile abitativo, la società di leasing può optare per la separazione delle attività ovvero applicare il pro rata.

7.6. Leasing immobiliare abitativo finito. Acquisto dal costruttore oltre i 5 anni

La cessione originaria

La cessione del fabbricato abitativo alla società di leasing è fatturata in regime di :

- a. esenzione da Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis;
- b. imponibilità IVA se il cedente (costruttore) ha esercitato in atto l'opzione per imposizione; si applica il *reverse charge*.

L'IVA sull'acquisto dell'immobile è indetraibile.

La fatturazione dei canoni di leasing

Nell'ambito del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing fattura i canoni nei confronti dell'utilizzatore in regime di esenzione da Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8.

Il riscatto

In sede di cessione finale a seguito di riscatto da parte dell'utilizzatore, la società di leasing emette una fattura nei confronti dell'utilizzatore in regime di esenzione da Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 bis.

In considerazione degli effetti negativi in termini di mancata detraibilità dell'imposta assolta sugli acquisti a monte – effetti negativi procurati dal regime di esenzione cui sono soggette, tanto l'operazione di locazione finanziaria quanto l'operazione di cessione per riscatto dell'immobile abitativo - la società di leasing può optare per la separazione delle attività ovvero applicare il pro- rata.

7.7. *Leasing immobiliare abitativo da costruire. Acquisto dell'area edificabile da operatore economico*

La cessione originaria

La cessione dell'area edificabile dall'operatore economico alla società di leasing è operazione imponibile obbligatoriamente a IVA senza che il cedente debba manifestare alcuna opzione per imposizione in atto.

Di conseguenza, non sarà soggetta neanche al meccanismo antielusivo del *reverse-charge* di cui all'art. 17, comma 6 del DPR 633/1972.

La fatturazione dei canoni di leasing

Nell'ambito del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing, laddove soddisfi i requisiti di impresa costruttrice/ristrutturatrice, emette una fattura nei confronti dell'utilizzatore in regime di imponibilità IVA se ha esercitato in atto l'opzione per l'imposizione.

Il riscatto

In sede di cessione finale a seguito di riscatto da parte dell'utilizzatore del fabbricato ora finito, la fattura è imponibile IVA se la società di leasing cede:

- a. entro 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori;
- b. oltre i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori e manifesta in atto l'opzione ad imposizione (art. 10, comma 1, n. 8-bis).

Nel caso b), se l'utilizzatore è un operatore economico, alla cessione si applica il meccanismo del *reverse-charge* (cfr. nota n. 4 del prospetto sinottico).

7.8. *Leasing immobiliare abitativo finito destinato a ospitare studenti universitari (edilizia convenzionata)*

La cessione originaria

La cessione del fabbricato abitativo alla società di leasing è fatturata in regime di :

- a. esenzione da Iva;
- b. imponibilità IVA se il cedente ha esercitato in atto l'opzione per imposizione; si applica il *reverse charge*.



La fatturazione dei canoni di leasing

Nell'ambito del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing fattura i canoni nei confronti dell'utilizzatore in regime di :

- a. esenzione da Iva in assenza dell'esercizio dell'opzione IVA in atto;
- b. imponibilità IVA se ha esercitato in atto l'opzione per imposizione ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 dpr n.633/72;

Il riscatto

In sede di cessione finale a seguito di riscatto da parte dell'utilizzatore, la società di leasing emette una fattura nei confronti dell'utilizzatore in regime di :

- a. esenzione da Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 bis;
- b. imponibilità IVA se ha esercitato in atto l'opzione per imposizione.