

Iva. L'impatto del Dl liberalizzazioni sul settore immobiliare

Un aiuto ai costruttori se le regole cambiano

IL CRITERIO ALTERNATIVO

Sarebbe utile che l'imponibilità dell'immobile durasse fino alla prima occupazione e non solo per 5 anni da fine lavori

Raffaele Rizzardi

■ La situazione di crisi nel settore immobiliare è ulteriormente aggravata dall'onere dell'Iva, di cui il costruttore deve rendersi debitore dopo la scadenza del termine per vendere gli appartamenti in regime di imponibilità, cioè trascorsi cinque anni dalla fine lavori.

La rettifica si calcola sull'invenduto per un decimo all'anno e sul venduto per tanti decimi quanti ne mancano al compimento del decennio dalla fine lavori.

Con la possibile separazione di attività, introdotta dal Dl 1/2012, non ci sono vantaggi significativi per questi soggetti, anzi c'è il rischio di un maggior onere nel trasferimento dal settore imponibile a quello esente, per effetto del calcolo dell'imposta, indetraibile nell'altro settore, sul valore normale e non sui costi di produzione, considerando che l'adeguamento alla direttiva comunitaria per l'estromissione e le assegnazioni (articolo 13, secondo comma, lettera c, del Dpr 633/72) ha trascurato la valorizzazione di queste operazioni, lasciando il precedente criterio del valore normale.

La separazione di attività interessa solo le imprese che fanno trading, che acquistano cioè interi stabili da rivendere, consentendo di isolare la componente degli appartamenti esenti da quella delle altre unità immobiliari. Ciò consentirà anche di allocare correttamente i lavori di manutenzione a ciascuna delle due sezioni, senza problemi di pro-rata.

Che fare? A nostro avviso ci sono due provvedimenti ben

più importanti. Il primo riguarda l'abrogazione della lettera i) dell'articolo 19-bis1, che consente la detrazione sugli acquisti di unità immobiliari abitative solo se l'impresa ha per oggetto esclusivo o principale dell'attività la costruzione dei fabbricati o delle relative porzioni immobiliari. La norma era stata scritta nel 1996, prima delle modifiche del 1° gennaio 1998, che l'hanno resa del tutto inutile allo scopo per cui era stata scritta, quello di evitare che si avvalessero della detrazione le società che compravano la casa ai soci, perché bastava operare nell'esercizio di impresa. Da allora, la detrazione spetta solo se l'acquisto è finalizzato a mettere in atto operazioni imponibili o ad esse assimilate, e nel caso contrario, scatta l'articolo 19-bis2, sulla rettifica della detrazione inizialmente esercitata.

Per come è scritta oggi, la norma crea grossi problemi ai fornitori delle imprese di costruzione, che, specie nei momenti di difficoltà, sono pagati con attribuzione di appartamenti, la cui vendita non forma oggetto dell'attività, da cui l'onere dell'Iva, pur avendo ben presente la destinazione alla successiva rivendita.

L'altra cosa che si può fare, nel pieno rispetto della direttiva, è quella di sostituire, per mantenere l'imponibilità, il criterio della vendita nei cinque anni dalla fine lavori, con quello della vendita anteriore alla prima occupazione del fabbricato dopo la costruzione o entro due anni dalla prima occupazione.

Con questi criteri alternativi, non c'è più l'assillo di vendere entro un determinato termine, passato il quale scatta la rettifica del pro-rata a danno del costruttore. Così consente la direttiva comunitaria 2006/112/Ce (il Testo unico europeo dell'imposta sul valore aggiunto).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

