

NOVITA' IN MATERIA DI IVA – DECRETO BERSANI (Febbraio 2008)

Il primo Decreto Bersani, il n. 223 del 4 Luglio 2006, convertito in Legge in data 4 Agosto 2006 L. n. 248, ha introdotto un'importante riforma nella tassazione degli immobili, modificando la linea di demarcazione tra le due grandi macro-aree costituite dall'imposta di Registro e dall'Imposta IVA. E' noto, infatti, che il nostro ordinamento fiscale è caratterizzato, in campo immobiliare, dal cosiddetto "Principio di Alternatività", in base al quale l'assoggettamento di una determinata operazione ad una delle due imposte esclude automaticamente la contemporanea applicazione dell'altra.

In passato, prima del detto Decreto, la qualifica imprenditoriale del soggetto cedente, produceva in quasi tutte le situazioni, con poche eccezioni (ad esempio la vendita di terreni agricoli), l'assoggettamento della cessione ad IVA.

Dopo la riforma in oggetto, invece, il sistema è radicalmente mutato in favore di una più estesa applicazione dell'imposta di registro, la quale è diventata la regola o il principio automatico di tutte le cessioni, mentre l'IVA è stata ridotta al più ristretto ambito di "eccezione" alla prima imposta.

Al fine di inquadrare la materia è essenziale premettere una prima importante differenziazione, alla quale bisogna innanzitutto riferirsi per impostare la problematica fiscale di una determinata operazione.

Tutto, infatti, dipende, inizialmente, dal catalogare il bene oggetto dell'operazione da tassare, tra gli **"immobili abitativi"** oppure tra i **"beni strumentali"**. E' importante chiarire subito che la non facile distinzione tra le due categorie di beni è stata fortemente agevolata dal Ministero mediante l'adozione del semplice criterio "catastale", in base al quale sono da considerarsi **"immobili abitativi"** tutti quelli di categoria catastale A (fatta sola eccezione per gli uffici che sono individuati come A10) e **"beni strumentali"** tutti gli altri.

Giova, al riguardo, precisare che i garage e i magazzini, individuati con la categoria C6 e C2, sono beni "neutri" al fine della presente differenziazione fiscale, in quanto seguono il regime del bene principale del quale essi sono pertinenza, purchè si evidenzi chiaramente, nel rogito di acquisto, il legame tra il bene in questione ed il cespite principale. In assenza di un bene di riferimento, le unità in questione non potranno che essere considerate come beni strumentali.

Ciò premesso, per la prima categoria, quella degli **"immobili abitativi"**, è previsto un generale regime di esenzione dall'IVA e di conseguente assoggettamento all'imposta di registro, con la sola eccezione per le cessioni di immobili ultimati o ristrutturati dalle imprese costruttrici da non più di 4 anni.

Più complesso, invece, è il regime dei **"beni strumentali"**. Per essi, infatti, pur essendo previsto, come per l'altra categoria, un generale regime di esenzione dall'IVA, sono più articolate le eccezioni che producono l'assoggettamento a tale imposta. Sono, infatti, tassate ad IVA esclusivamente:

- 1) le cessioni di immobili ultimati o ristrutturati dalle imprese costruttrici da non più di 4 anni;

- 2) le cessioni da imprenditori nei confronti di soggetti passivi che detraggono l'IVA in misura non superiore al 25%;
- 3) le cessioni da imprenditori in favore di privati;
- 4) le cessioni da imprenditori in favore di altri imprenditori che dichiarino espressamente di voler optare per il regime IVA.

Particolare di non poco conto è che in tutti i casi di cessioni aventi ad oggetto **“beni strumentali”** il Decreto di riforma ha introdotto un “balzello fiscale” abbastanza consistente, costituito dall'innalzamento delle imposte ipotecarie e catastali al 4% complessivo (ferma rimanendo la tassa fissa di registro), laddove, in precedenza, l'applicazione dell'IVA aveva sempre comportato l'aggiunta delle sole imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale.