

Roma, 9 marzo 2007
Prot. 150

GV/en

CIRCOLARE N. 30/2007
AGLI ENTI ASSOCIATI

FISCO

 **ENTI PUBBLICI ECONOMICI**
 **ENTI PUBBLICI NON ECONOMICI**

OGGETTO:
REVISIONE DEL REGIME FISCALE DELLE CESSIONI E LOCAZIONI DI FABBRICATI
(ART.35, COMMA 8-10 SEXIES D.L. 223/2006 – DECRETO BERSANI)

A seguito dei numerosi dubbi sorti dall'applicazione delle nuove norme fiscali sulla cessione e locazione dei fabbricati abitativi e non, l' Agenzia delle Entrate ha emanato una apposita circolare, la n. **12/E del 1° marzo 2007**, che ha fornito alcune fondamentali risposte alle problematiche specifiche.

Innanzitutto si afferma l'adesione ai principi espressi dalla giurisprudenza comunitaria in materia di tutela del legittimo affidamento.

In base a tali principi, in presenza di radicali trasformazione dell'impianto normativo, vengono fatti salvi i comportamenti adottati dal contribuente sulla base della normativa previgente.

Ribadito il concetto, ora si cercherà di evidenziare i soli contenuti della circolare che interessano gli Enti Associati.

Si afferma che in caso di cessione di un fabbricato non più soggetto ad IVA, occorre procedere alla rettifica della detrazione per i decimi mancanti al compimento del decennio, ma solo per quelli terminati dopo il 4 luglio 2002, **e conteggiando gli anni che vanno dalla data di ultimazione dei lavori alla fine del periodo di osservazione.**

Tale interpretazione non interessa però gli Enti associati in quanto i fabbricati ceduti sono stati costruiti prima del 2002, come pure il caso in cui detti fabbricati vengono locati in attesa della vendita, **nel qual caso occorrerà procedere alla rettifica dell' IVA assolta sulla loro realizzazione in ragione di 1/10 ogni anno.**

Tale operazione è sempre stata posta in essere dagli Enti quando **il pro-rata varia di + o - del 10%.-**

N.B. L'agenzia non precisa se la cessione degli immobili ora esenti, concorra o meno a formare il pro-rata di detraibilità del periodo!

Immobili pertinenziali

Le unità immobiliari rientranti nelle categorie catastali che contraddistinguono i fabbricati strumentali (es. box e cantine rientranti nelle categorie C/6 o C/2 se destinate a servizio dell'abitazione, rendono il bene servente una proiezione del bene principale e consente di attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale.

Il vincolo va però evidenziato nell'atto di cessione.

Cessione di alloggi- Fatturazione degli anticipi sul prezzo

L'imposta IVA relativa agli acconti (totali o parziali) introitati sul prezzo di vendita degli alloggi prima del 4 luglio 2006, imponibili (4% nel caso degli Enti associati) ed ora esenti, **deve ritenersi determinata a titolo definitivo**. Pertanto quegli Enti che non hanno ancora stipulato il rogito della cessione di un alloggio **non debbono restituire l' IVA sugli acconti o sull'intero prezzo già corrisposto prima del 04 luglio 2006**.

Ne consegue che al momento della stipula, **l'imposta di registro proporzionale** andrà calcolata **sulla differenza tra il valore di cessione e gli acconti fatturati** (risultando pertanto nulla in casi di pagamento totale anticipato); rimane in questo caso però da assolvere quella in misura fissa.

Ultimazione fabbricato

Come già precisato, un immobile si deve considerare ultimato, quando sia avvenuta da parte del **Direttore dei lavori, l'attestazione degli stessi**, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere al catasto.

Cordiali saluti

Il Direttore Generale
Venanzio Gizzi