



## STUDIO TRIBUTARIO VALUTARIO ASSOCIATO

www.stvaroma.it

### PARTNERS

DR. DARIO STATERA  
DR. SERGIO CORIA  
DR. FABIO LARUSSA  
DR. FRANCESCO BASILE

### ASSOCIATES

DR. IDA ZACCARDI  
DR. CARLO COSTANTINI  
RAG. EUGENIO MORETTI  
DR. VALENTINA ILARIO  
DR. DANIELA IERINÒ

Roma, 18/9/2012

### **BOLLETTINO INFORMATIVO n.8/2012**

Nel nostro recente bollettino informativo n.7/2012 abbiamo fatto presente che sia per le locazioni che per le cessioni di **fabbricati strumentali** non è più obbligatorio l'assoggettamento ad IVA nei casi in cui l'acquirente:

- a) non sia un soggetto IVA (ad esempio privati, enti pubblici, ecc.);
- b) sia un soggetto IVA con *pro rata* inferiore al 25% (banche, compagnie di assicurazione, ecc.);

**anche in questi casi, però, il locatore o il cedente può optare nell'atto per l'applicazione dell'imposta.**

Mentre per i contratti (sia di cessione che di locazione) stipulati dopo il 26/6/2012 – data di entrata in vigore del decreto legge – non ci sono problemi, in quanto l'opzione per l'assoggettamento ad IVA deve essere effettuata nell'atto, non è stato ancora stabilito come debba essere effettuata l'opzione per i contratti di locazione già in corso alla suddetta data.

Tali contratti, infatti, fino al 25/6/2012 erano obbligatoriamente assoggettati ad IVA per cui nel contratto non è stata formulata alcuna opzione, né sarebbe stato possibile effettuarla.

Dal 26/6/2012 in mancanza di opzione – che come abbiamo detto non poteva esserci – i relativi canoni sono diventati esenti, ed abbiamo notizia di banche (che evidentemente hanno “ispirato” la norma) che hanno immediatamente iniziato a pagare i canoni al netto dell'IVA.

Sorge quindi il problema di stabilire come vada effettuata l'opzione, in quanto in moltissimi casi è sicuramente opportuno continuare ad applicare l'IVA sui canoni di locazione, allo scopo di non essere penalizzati dal *pro rata* che si verrebbe inevitabilmente a creare e che causerebbe la perdita di tutta o parte dell'IVA sugli acquisti.

Associazione Professionale costituita in data 11 Giugno 1986

cod. fisc. 07529530581 • part. IVA 01798431001

Poiché la legge non ha previsto nulla al riguardo e l’Agenzia delle Entrate si è ben guardata dal pronunciarsi in merito, sono apparsi alcuni articoli sulla stampa specializzata i cui autori ritengono che si debba inviare una raccomandata con avviso di ricevimento all’Agenzia delle Entrate competente entro 60 giorni dall’11/8/2012 (data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto convertito in legge) e cioè entro il 10/10/2012.

Alleghiamo un fac simile di lettera affinché possiate utilizzarlo nei casi in cui sarà opportuno procedere in tal senso:

Roma, / /2012

**Spett.le**  
**Agenzia delle Entrate**  
.....

**e p.c,**  
**Spett.le**  
..... **S.p.A.**  
**Via.....** .....  
.....

**RACCOMANDATA A.R.**

**Oggetto:** opzione applicazione IVA canoni di locazione immobile strumentale per natura ad uso negozio ubicato in .....condotto in locazione dalla ..... S.p.A., **contratto di locazione del..... registrato il .....anno .....serie ..... numero .....**

Con riferimento al contratto di locazione in oggetto la Sottoscritta .....**dichiara e ribadisce di volere optare per l’applicazione dell’IVA sui canoni di locazione ex Art. 10, primo comma, numero 8 D.P.R. 633/1972 come rinnovato dall’Art. 9 del D.L. 83/2012.**

Distinti saluti.

\* \* \*

E' stato prorogato al 31/3/2013 l'invio della comunicazione dei beni utilizzati dai soci nel corso del 2011: pertanto l'adempimento, per il quale si attendono ancora delucidazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, scadrà contestualmente a quello relativo all'anno 2012.