# Subentro contratto di locazione e opzione Iva

Autore : Studio Cerato & Associati

Categoria : Tutto IVA

Tagged as : contratto, opzione IvaSubentro contratto di locazione

Data : 13 Gennaio 2022

Il subentro nel contratto di locazione legittima il nuovo locatore ad esercitare l'opzione per l'Iva in presenza di un contratto originariamente esente da Iva. Come noto, l'articolo 10, n. 8), del DPR n. 633/72, stabilisce che sono esenti da Iva i contratti di locazione di immobili (abitativi e strumentali) posti in essere dalle imprese, ferma restando la possibilità di esercitare l'opzione per l'Iva nei seguenti casi:

- la locazione riguarda un immobile abitativo (classifica nelle categorie catastali da A/1 ad A/9) locato da parte dell'impresa che lo ha costruito o ristrutturato;

- la locazione ha ad oggetto un alloggio sociale (con le caratteristiche indicate nel D.M. 20 aprile 2008) a prescindere dalla qualifica del soggetto locatore (anche se tale soggetto non è l'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile);

- la locazione ha ad oggetto un immobile strumentale (classifica nelle categorie catastali A/10, B, C, D ed E) a prescindere dalla qualifica del locatore (impresa costruttrice/ristrutturatrice o altra impresa).

L'opzione deve essere esercitata nel contratto (inserendo una formula del tipo "il locatore esercita l'opzione per l'imponibilità Iva ai sensi dell'articolo 10, n. 8, del DPR n. 633/72") ed è vincolante per tutta la durata del contratto. Pertanto, una volta esercitata l'opzione per l'Iva il locatore non può in alcun modo mutare il regime Iva dei canoni per tutto il periodo di durata della locazione.  Ci sono tuttavia delle eccezioni a tale regole, ed in particolare si richiama il provvedimento direttoriale del 29 luglio 2013 con cui è stato approvato un modello per la comunicazione dell'opzione per l'imponibilità in relazione a contratti già registrati senza opzione. Si tratta in primo luogo dei contratti in corso al 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore delle modifiche normative che hanno allargato l'ambito di applicazione dell'opzione per l'Iva nelle locazioni), nonché di quelli per i quali prima della scadenza del contratto di locazione, si verifichi il subentro di un terzo, in qualità di locatore. Si tratta, ad esempio, dell'ipotesi in cui l'immobile locato sia ceduto a terzi ed il nuovo proprietario subentra nel relativo contratto stipulato dal precedente proprietario senza opzione per l'Iva (e quindi esente Iva). In tal caso, il nuovo acquirente potrà optare per l'imponibilità Iva per la residua durata del contratto, utilizzando l'apposito modello allegato al citato provvedimento dell'Agenzia delle entrate (da inviare telematicamente). Sul punto, è opportuno fornire due precisazioni:

- in primo luogo il modello deve essere utilizzato solo per l'esercizio dell'opzione per l'Iva, e non anche per il contrario (non è quindi possibile passare da un contratto imponibile ad Iva ad uno esente). Come si vede dal modello, infatti, è prevista solo l'opzione per l'imponibilità (ed il modello si chiama proprio così);

- in secondo luogo l'ambito applicativo è limitato nella sostanza alle locazioni di fabbricati strumentali, poiché per quelle che hanno ad oggetto fabbricati abitativi l'opzione può essere esercitata solamente qualora il locatore sia l'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile.

Dal punto di vista della convenienza, tale "cambio" di regime potrebbe essere particolarmente utile per le imprese che intendono evitare le penalizzazioni delle operazioni esenti (tipicamente le immobiliari di gestione), tra cui il pro-rata di detraibilità di cui all'articolo 19-bis del DPR nonché la rettifica della detrazione di cui al successivo articolo 19-bis2 del DPR n. 633/72.