



Roma, 07 novembre 2007

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: *Istanza di interpello 2007. ALFA S.P.A. Attività di compravendita immobiliare. Art. 35, comma 9, del d.l. n. 223 del 2006.*

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 35, comma 9, del d.l. n. 223 del 2006, è stato esposto il seguente

QUESITO

La società istante esercita l'attività di compravendita immobiliare (codice ATECOFIN 70.12.0) e l'attività di amministrazione di società (codice ATECOFIN 65.23.3), in regime di applicazione separata dell'imposta, come consentito dall'art. 36, comma 3, del D.P.R. n. 633 del 1972.

Relativamente all'attività principale, concernente la compravendita di immobili ad uso abitativo e di immobili strumentali, la società istante fa presente di aver effettuato, nel corso del 2006, operazioni imponibili ed operazioni esenti in ragione del mutato regime fiscale delle cessioni di fabbricati.

All'inizio del 2006, la società istante ha acquistato, infatti, degli immobili ad uso abitativo, portando in detrazione l'Iva, e ha poi venduto parte di questi stessi immobili successivamente all'entrata in vigore del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, in regime di esenzione.

Nonostante il mutato regime fiscale delle operazioni attive abbia determinato una detrazione dell'imposta in misura diversa da quella già operata, la società istante non ha effettuato la rettifica della detrazione prevista dall'art. 19-bis2 del D.P.R. n. 633 del 1972.

Ciò, in quanto l'art. 35, comma 9, del sopra citato d.l. n. 223 del 2006, a tutela del legittimo affidamento del contribuente, ha disposto l'esclusione della rettifica della detrazione per gli immobili diversi da quelli strumentali, posseduti alla data del 4 luglio 2006.

Atteso quanto sopra, la società istante chiede di sapere se, ai fini dell'Iva, sia stato corretto non effettuare la rettifica della detrazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Limitatamente agli immobili ad uso abitativo acquistati nel corso del 2006, entro il 3 luglio, e venduti successivamente a tale data, in regime di esenzione, la società istante ritiene corretto non aver effettuato la rettifica della detrazione dell'imposta, così come previsto dall'art. 35, comma 9, del d.l. n. 223 del 2006.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 35 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 248 del 4 agosto del 2006, ha modificato la disciplina dell'imposizione indiretta sulle locazioni e sulle cessioni di fabbricati.

Il nuovo regime fiscale degli immobili, che prevede un generalizzato regime di esenzione dall'Iva, sia pure con qualche eccezione, ha determinato la modifica dei numeri n. 8) e 8-bis) del primo comma dell'art. 10 del D.P.R. n. 633 del 1972, e l'introduzione, sempre al medesimo comma, del numero n. 8-ter).

In particolare, la disciplina relativa alle cessioni degli immobili a destinazione abitativa è recata dall'art. 10, primo comma, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633 del 1972, che, così come sostituito dall'art. 35, comma 8, del d.l. n. 223 del 2006, prevede l'esenzione da Iva per tutte le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati diversi da quelli strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o

dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 31, primo comma, lett. c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

L'art. 35 del d.l. n. 223 del 2006 sopra citato prevede, altresì, al comma 9, che *“in relazione al mutato regime disposto dall'art. 10, primo comma, numeri 8) e 8-bis), del D.P.R. n. 26 ottobre 1972, n. 633, non si effettua la rettifica della detrazione dell'imposta prevista dall'art. 19-bis2, del citato decreto n. 633 del 1972, limitatamente ai fabbricati diversi da quelli strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, posseduti alla data del 4 luglio 2006... ”*.

Al riguardo, la scrivente, con circolare 1° marzo 2007, n. 12, punto n. 1, ha precisato, tuttavia, che *“non sono interessati dalla norma di esonero dalla rettifica di cui all'art. 35, comma 9, gli immobili acquistati nel corso del 2006, per i quali la detrazione sia stata operata in base alla normativa vigente anteriormente al 4 luglio. In tal caso, infatti, non entrano in gioco le norme sulla rettifica bensì le regole di determinazione della detrazione dell'Iva, previste dall'art. 19, comma 5, del D.P.R. n. 633 del 1972, in base alle quali la detrazione operata nel corso dell'anno deve considerarsi provvisoria, in quanto l'ammontare dell'imposta detraibile risulta determinato solo alla fine del periodo d'imposta, sulla base delle operazioni esenti o imponibili effettuate”*.

Quanto sopra, tra l'altro, risulta essere in linea con le disposizioni della direttiva comunitaria 2006/112/CE del 28 novembre 2006, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto, la quale, all'art. 185, prevede che *“la rettifica ha luogo, in particolare, quando, successivamente alla dichiarazione Iva, sono mutati gli elementi presi in considerazione per determinare l'importo delle detrazioni, ... ”*.

Ciò premesso, la scrivente, sulla base della normativa e dei chiarimenti forniti in materia con la richiamata circolare n. 12/2007, ritiene che in relazione agli acquisti effettuati nel 2006, la società istante debba operare la detrazione secondo i principi generali previsti dall'art. 19, comma 5, del D.P.R. n. 633 del

1972, secondo cui *“nel corso dell’anno la detrazione è provvisoriamente operata con l’applicazione della percentuale di detrazione dell’anno precedente, salvo conguaglio alla fine dell’anno”*.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale delle Entrate per la, viene resa dalla scrivente ai sensi dell’articolo 4, comma 1, ultimo periodo del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.