

IVA PER LE RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE SULLA BASE DELLA CLASSIFICAZIONE CATASTALE

OGGETTO: *Trattamento IVA operazioni di locazione e cessione unità immobiliari.*

Con la risoluzione n. 8/2014 di ieri, l'Agenzia delle Entrate è tornata sul **trattamento IVA** applicabile alle operazioni di **locazione** e **cessione** delle unità immobiliari facenti parte di **residenze turistico-alberghiere**.

Nel caso posto all'esame dell'Agenzia, le unità immobiliari che compongono la residenza turistico-alberghiera sono accatastate in parte nella **categoria A/2** (unità abitative vere e proprie) e in parte nella **categoria D/2** (locali destinati ai servizi comuni).

L'istante richiedeva a quale regime IVA dovessero essere sottoposti, rispettivamente, il contratto di **appalto per la costruzione dell'immobile** e le operazioni di **cessione** e **locazione** delle singole **porzioni immobiliari** della residenza turistico-alberghiera.

Relativamente alla **costruzione** del complesso immobiliare, l'IVA si applica nella **misura ordinaria** (attualmente del 22%).

È possibile l'applicazione delle **aliquote agevolate** del 4% e del 10%, per i servizi di appalto, laddove l'edificio sia in possesso dei requisiti di cui alla **legge "Tupini"**:

- abitazioni **non "di lusso"**, comprendenti anche parti a destinazione non abitativa;
- **più del 50%** della superficie totale dei piani fuori terra destinata ad **abitazione**;
- **non più del 25%** della superficie totale dei piani fuori terra destinata a negozi.

I chiarimenti più significativi della risoluzione hanno, però, ad oggetto il trattamento IVA della **successiva rivendita** e **locazione** delle unità immobiliari.

L'Agenzia, divergendo dal suo precedente orientamento (ris. 8 ottobre 2002 n.321) ha affermato che, anche per le residenze turistico-alberghiere, la **classificazione catastale** costituisce "il **criterio oggettivo** cui attenersi per la distinzione tra fabbricati strumentali e fabbricati ad uso abitativo, ai fini dell'applicazione delle imposte indirette".

Il principio che disciplina la **distinzione** tra **fabbricati abitativi** e **fabbricati strumentali** è stato, peraltro, formalizzato di recente dall'Agenzia stessa. La circ. 28 giugno 2013 n. 22 ha definito:

- come **fabbricati abitativi** quelli classificati o classificabili nel gruppo catastale "A", esclusa la categoria "A/10";
- come **fabbricati strumentali** per natura le unità immobiliari classificate o classificabili nei gruppi catastali "B", "C", "D", "E", nonché nella categoria "A/10".

Irrelevante che la residenza sia destinata ad attività turistico- alberghiera

A nulla rileva la **circostanza** che la residenza venga destinata allo **svolgimento** di un'**attività di impresa** di

tipo turistico-alberghiero. Per cui, le unità facenti parti del complesso possono legittimamente essere qualificate come immobili abitativi.

E dunque, il trattamento IVA applicabile alla cessione delle unità immobiliari in esame, da parte dell'impresa costruttrice, è di:

- **esenzione**, se la cessione è effettuata oltre 5 anni dal termine dei lavori, in assenza di opzione per l'imponibilità;
- **imponibilità**, se la cessione è effettuata entro 5 anni dal termine dei lavori, ovvero, oltre i 5 anni, in presenza di opzione per l'imponibilità.

In caso di **imponibilità**, l'aliquota IVA è quella **ordinaria** del 22%, fermo restando l'applicabilità dell'aliquota agevolata del 10%, al sussistere dei requisiti di cui alla legge "Tupini" (n. 127-undecies) della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72).

Per quanto concerne, invece, le **locazioni**, il trattamento IVA è il seguente:

- **esenzione**, in assenza di opzione per l'imponibilità da parte dell'impresa costruttrice (art. 10 n. 8) del DPR 633/72);
- **imponibilità con aliquota del 10%** per gli immobili accatastati nella categoria A/2, in presenza di opzione per l'imponibilità da parte dell'impresa costruttrice (n. 127-duodevices della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72);
- **imponibilità con aliquota del 22%** per gli immobili accatastati nella categoria D/2, in presenza di opzione per l'imponibilità.

Qualora, invece, le unità abitative, appartenenti a una categoria catastale del gruppo "A" (eccetto "A/10"), siano locate ad **uso turistico**, i relativi canoni saranno assoggettati ad IVA con l'aliquota del **10%**, come previsto per le prestazioni di alloggio in **strutture ricettive** (n. 120 della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72).

Studio Dott. Begni & Associati