

RISOLUZIONE N. 2 /E



Roma, 4 gennaio 2008

*Direzione Centrale Normativa e
Contenzioso*

OGGETTO: Istanza d'interpello - Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.

Interpretazione degli artt. 10, primo comma, n.8 del D.P.R. n. 633 del 1972 e 30 della legge n. 724 del 1994.

QUESITO

La società ALFA S.r.l., in persona del legale rappresentante, ha presentato istanza di interpello ai sensi dell'art. 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212, dichiarando di aver acquistato dagli eredi della sig.ra BETA, una palazzina .

L'istante precisa che l'immobile è composto da alcuni appartamenti, attualmente sottoposti ad interventi di ristrutturazione, e da tre negozi concessi in locazione dalla sig.ra BETA, con contratti regolarmente registrati e non ancora scaduti, nei quali, in seguito al citato trasferimento di proprietà, la ALFA S.r.l è subentrata in veste di locatrice.

La società istante, nel manifestare l'intenzione di esercitare l'opzione per l'imponibilità dei canoni di locazione ai fini IVA ex art. 10, comma 1, numero 8), del D.P.R. del 26 ottobre 1972, n. 633, precisa che, essendo subentrata il 30/01/2007 nei contratti di locazione stipulati dalla sig.ra BETA, ritiene non applicabili le disposizioni contenute nel provvedimento emanato dall'Agenzia delle Entrate il 14/9/2006, e chiede istruzioni

circa le modalità da seguire per comunicare l'opzione per l'imponibilità ai fini IVA.

In subordine, la ALFA S.r.l. dichiara che sia i negozi sia gli appartamenti sono al momento iscritti nello stato patrimoniale del bilancio di esercizio nell'attivo circolante, tra le rimanenze, ovvero più specificatamente nella voce C.I.4), "Rimanenze di prodotti finiti e merci", pertanto non ammortizzati.

Nello specifico, tale imputazione è stata fatta poiché la società è intenzionata a vendere sia i negozi, alla scadenza dei rispettivi contratti di locazione, sia gli appartamenti, i quali, una volta terminati i lavori di ristrutturazione, potrebbero essere temporaneamente locati, nell'attesa di trovare un acquirente interessato al loro acquisto.

Ciò premesso, l'istante chiede se sia possibile mantenere l'iscrizione dei suddetti cespiti nel "magazzino prodotti finiti e merci" anziché tra gli immobili strumentali, fermo restando il fine ultimo della Società di procedere all'alienazione di tutti gli appartamenti e negozi.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante ritiene corretta la comunicazione dell'opzione per l'imponibilità ai fini IVA dei canoni di locazione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente.

In merito al secondo quesito la ALFA S.r.l. non propone alcuna soluzione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 10, primo comma, n. 8, del D.P.R. n. 633/1972 esclude dal novero delle operazioni esenti le locazioni di "fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del numero 8-ter) ovvero per le quali, nel relativo atto, il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione".

Sulla base del predetto articolo sono imponibili le prestazioni di locazione di fabbricati

strumentali per natura:

§ se effettuate nei confronti di soggetti che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25%;

§ se effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arti o professioni;

§ se il locatore ha esercitato l'opzione per l'imponibilità.

In relazione alla fattispecie oggetto dell'istanza di interpello si ritiene che la società istante, in quanto locatore di beni strumentali per natura, rappresentati dai negozi acquistati, possa optare per l'imponibilità dei canoni di locazione, ai sensi del sopra richiamato art. 10, primo comma, n. 8, del D.P.R. n. 633 del 1972.

In riferimento alle modalità di esercizio dell'opzione la scrivente condivide la soluzione ipotizzata dalla società istante secondo cui tale opzione può essere esplicitata mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente.

Al riguardo si rammenta che il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 14 settembre 2006, al quale l'art. 35, comma 10-quinquies del D.L. 223/2006 aveva fatto rinvio per regolamentare i contratti di locazione in corso al 4 luglio 2006, ha stabilito che la scelta per l'imponibilità dovesse essere operata dal locatore in sede di registrazione del contratto di locazione.

Data l'impossibilità per l'istante di procedere in tal senso, in quanto lo stesso è subentrato nel contratto di locazione con l'acquisto degli immobili, secondo quanto previsto dall'art. 1599 c.c., si deve ritenere operata validamente l'opzione, prevista dal più volte citato art. 10, n. 8), formalizzata dall'istante mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente.

Con riferimento al secondo quesito prospettato dall'istante si rileva, in via preliminare, che l'istituto dell'interpello ordinario è concepito quale strumento per portare a conoscenza dell'Agenzia delle Entrate fattispecie concrete relativamente alle quali sussistano dubbi circa il corretto inquadramento tributario. Trattandosi, come detto, di istituto demandato ad invocare la soluzione di problematiche di carattere fiscale, lo

stesso non può essere utilizzato per richiedere un parere circa la legittimità di scelte ed impostazioni contabili da adottare nel bilancio d'esercizio. Relativamente a tale quesito l'istanza di interpello è, pertanto, da ritenersi inammissibile, ai sensi dell'art. 1, comma 1, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209, sostanziandosi nella richiesta di parere circa la legittimità contabile di un'impostazione da adottare in bilancio. Al riguardo si osserva che, comunque, l'eventuale contabilizzazione dei menzionati immobili tra le rimanenze di magazzino non ne escluderebbe automaticamente la rilevanza ai fini della disciplina di contrasto alle cd. società non operative di cui all'art. 30 della legge n. 724 del 1994. Come precisato, infatti, nella circolare n. 25/E del 4 maggio 2007 (par. 3.2.2) "gli immobili iscritti in magazzino (c.d."immobili merce"), non essendo compresi tra gli asset indicati nel primo comma dell'articolo 30, non rientrano nel test di operatività" ma solo " condizione che la classificazione tra gli immobili merce sia improntata a corretti principi contabili".

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale , viene resa dalla scrivente ai sensi dell'art. 4, comma 1, ultimo periodo del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.