



STRUTTURA PROPONENTE:

UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

DELIBERA n. 4/2016

OGGETTO:	APPLICAZIONE NORMATIVA IVA. CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI.
----------	--

L'anno 2016, il giorno 12 del mese di febbraio, nella sede dell'A.T.E.R.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Domenico ESPOSITO, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 18 del 01.07.2014,
assistito dal Direttore dell'Azienda arch. Michele BILANCIA;

VISTO l'art. 9, comma 1 lettera a) del D.L. 22.06.2012 n. 83, convertito nella L. 7.08.2012, n. 134 (c.d. "Decreto Sviluppo"), con il quale è stata modificata la disciplina IVA applicabile alle cessioni e locazioni di fabbricati, sia strumentali che abitativi;

PRESO ATTO

- che il legislatore, con la citata normativa, ha riscritto il comma 1 numeri 8), 8-bis) e 8-ter) dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/72, introducendo nuove ipotesi di imponibilità IVA su opzione, riducendo così il campo di applicazione dell'esenzione da IVA il quale rimane, tuttavia, la "regola generale" applicabile alle operazioni di cessione e locazione di fabbricati poste in essere da soggetti passivi IVA;
- che, sia per le cessioni che per le locazioni, il regime fiscale è differenziato a seconda della tipologia di immobile;
- che, a tal fine, la distinzione tra le due differenti categorie di immobili segue il criterio oggettivo legato alla classificazione catastale dell'unità immobiliare (C.M. n.27/E del 4 agosto 2006), a prescindere dall'effettivo utilizzo della stessa, per cui:
 - per "abitazioni" devono intendersi gli immobili classificati nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10;
 - per "fabbricati strumentali" quelli censiti nella categoria A/10 e nei Gruppi B, C, D ed E;
- che la nuova formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972 introduce, a decorrere dal 26 giugno 2012, significative novità nel regime IVA delle cessioni di fabbricati. In particolare, la nuova disciplina prevede un generale regime di esenzione da IVA, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad eccezione delle specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita:
 - *IVA OBBLIGATORIA* - cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori;
 - *IVA SU OPZIONE (da manifestare direttamente nel rogito)* - cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione; cessioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice o ristrutturatrice);
- che novità importanti si rilevano anche nel nuovo comma 1, n. 8-ter circa i fabbricati strumentali, in quanto, vengono eliminate le ipotesi di imponibilità in relazione alla qualifica del cessionario;
- che la nuova disciplina del punto 8-ter riguardante la cessione dei fabbricati strumentali, ammettendo all'esenzione (con opzione di applicazione dell'IVA) la cessione di fabbricati strumentali nei confronti di privati, apre le porte a valutazioni di opportunità;

ATTESO

- che l'Azienda ha valutato le conseguenze in tema di detrazione dell'imposta derivanti dalla circostanza di porre in essere operazioni esenti, in termini di pro rata ex art.19, co.5 e art.19-bis DPR n.633/72 e di rettifica della detrazione ex art.19-bis2;
- che con l'esercizio della cessione esente l'Azienda non sacrifica imposta e non vi sono beni da sottoporre a rettifica della detrazione;

VERIFICATO che la cessione di immobili ad uso diverso dall'abitazione con esenzione da IVA, non produce penalizzazioni sulla detrazione dell'imposta;

RITENUTO opportuno, sulla base delle motivazioni di cui sopra, relativamente alla cessione di immobili strumentali, non esercitare l'opzione per imponibilità, al fine di incentivare la domanda di acquisto e consentire maggiori introiti per l'Azienda da utilizzare per il perseguimento di finalità istituzionali;

VISTO lo Statuto ed il Regolamento d'amministrazione e contabilità dell'azienda;

VISTA la delibera dell'A.U. n. 46 del 29.10.2015 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2016 e pluriennale 2016-2018;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale n. 1562 del 01.12.2015, con la quale, ai sensi dell'art. 18

della L.R. 14.07.2006, n. 11, è stato formalizzato l'esito positivo del controllo sul Bilancio di Previsione 2016 e pluriennale 2016-2018;

VISTA la Legge Regionale n. 12 del 02.02.1996;

VISTO il combinato disposto di cui agli artt. 16, comma 8 e 31 della Legge 12/96;

VISTA la Legge Regionale n. 11 del 14.07.2006;

VISTO il Decreto Legislativo n. 165/2001;

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza, per i profili di propria competenza, degli atti propedeutici alla suesposta proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi:

- dal Dirigente Responsabile dell'Unità di Direzione "Gestione Patrimonio e Risorse" in ordine alla regolarità tecnica-amministrativa e contabile della proposta di cui alla presente deliberazione;
- dal Direttore dell'Azienda in ordine alla legittimità della proposta di cui alla presente deliberazione;

D E L I B E R A

- o di applicare il regime di non imponibilità IVA alla cessione di immobili strumentale ai sensi del D.L. n. 83/12 art 10 punto 8-ter, convertito nella L. 7.08.2012, n. 134 :

La presente delibera, costituita da n. 4 (quattro) facciate, verrà affissa all'Albo dell'Azienda per rimanervi esposta per 15 giorni e si provvederà successivamente alla sua catalogazione e conservazione.

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA
Arch. Michele BILANCIA

F.to Michele Bilancia

L'AMMINISTRATORE UNICO
Domenico ESPOSITO

F.to Domenico Esposito

STRUTTURA PROPONENTE:
UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

DELIBERA n. 4/2016

OGGETTO:	APPLICAZIONE NORMATIVA IVA. CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI.
----------	--

L'ESTENSORE DELL' ATTO (Dott. Sebastiano Di Giacomo) F.to Sebastiano Di Giacomo

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE (art. 6 Legge n. 241/90; art. 72 del Reg. Org.)

II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Sebastiano DI GIACOMO)

F.to Sebastiano Di Giacomo

PARERI DI REGOLARITA' AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITA' E DEL REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnico-amministrativa del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE: "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"
IL DIRIGENTE
(Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Vincenzo Pignatelli

data _____

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE: "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"
IL DIRIGENTE
(Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Vincenzo Pignatelli

data _____

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimità del presente atto:

IL DIRETTORE DELL' AZIENDA
(Arch. Michele BILANCIA)

F.to Michele Bilancia

data _____