

Risposta n. 60/2024

OGGETTO: Trattamento fiscale, agli effetti dell'Iva e dell'imposta di registro, applicabile alla operazioni di cessione, di determinati alloggi definiti "sociali", effettuate nei confronti di un Comune e alle operazioni di locazioni dei medesimi alloggi rese dallo stesso Comune.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

Il *Comune* istante (di seguito anche l'"Ente" o l'"Istante") fa presente che, sulla base delle deliberazioni del Consiglio Comunale (...), «*intende procedere all'acquisizione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, in proprietà indivisa, assegnato in locazione/godimento permanente ai soci, in possesso di specifici requisiti, posto in vendita dalla Procedura Fallimentare della Cooperativa [...] dichiarata fallita nel (...), che aveva realizzato tale patrimonio in questo Comune nel corso degli anni, nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e sulla base di programmi di finanziamento nazionali e regionali*».

L'Istante chiarisce che «Trattasi di un patrimonio rilevante, costituito da ben 265 alloggi, relative autorimesse e pertinenze, che hanno dato e danno tutt'ora risposta al fabbisogno di edilizia residenziale sociale, in un Comune classificato a livello nazionale ad alta tensione abitativa».

Rappresenta, altresì, che detti immobili presentano vincoli di destinazione alla locazione/godimento permanente e «rientrano a pieno titolo nella definizione di alloggio sociale, come esplicitata dal Decreto Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008» e pertanto, «il proprietario degli alloggi sociali è obbligato (soggiacendo al medesimo obbligo cui è attualmente tenuta la Cooperativa [...] a locare/concedere in godimento tali immobili a soggetti che si trovano in particolari condizioni sociali (e quindi siano in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi prescritti dalla normativa nazionale e regionale in materia di assegnazione di alloggi di edilizia agevolata, vigente al momento dell'assegnazione)».

Gli assegnatari degli immobili sono tenuti al versamento di un canone (definito "corrisposta") generalmente mensile e il Comune, «oltre ad incassare in modo stabile i canoni/corrisposte si occuperà anche, ad esempio, della manutenzione, delle pulizie, della gestione dei vettori energetici centralizzati e di ogni altra attività inerente e necessaria per mantenere gli immobili in buono stato e in condizioni idonee e di decoro per l'assegnazione, sostenendone le relative spese. In considerazione della rilevanza dell'attività che dovrà essere posta in essere, l'Ente dispone di una specifica organizzazione di mezzi e risorse funzionali per la gestione del suo compendio immobiliare».

Il *Comune* evidenzia che, allo stato, la suddetta procedura fallimentare, a seguito del terzo tentativo di asta, ha individuato una società quale aggiudicatario (... di seguito "*aggiudicatario*") che, come stabilito nell'avviso di vendita, ha versato l'intero prezzo nel termine previsto.

Dal decreto di trasferimento dei beni a favore dell'*aggiudicatario*, emesso dal Tribunale di (...), prodotto in sede di integrazione documentale, risulta che la vendita è stata assoggettata ad Iva a seguito di espressa dell'opzione ai sensi dell'articolo 10 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 per l'applicazione dell'imposta, sia per gli immobili a destinazione abitativa e relative pertinenze, sia per gli immobili strumentali.

Secondo quanto rappresentato, sulla base delle richiamate delibere del Consiglio Comunale (...) «*1. 136 alloggi vengono acquisiti dal Comune (...), direttamente dalla procedura fallimentare, attraverso l'esercizio del diritto di prelazione, previsto espressamente nelle relative convenzioni per 128 alloggi e per i rimanenti 8 denominati (...) "disposto dagli artt. 59 e seguenti del d. lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. Per questi immobili, il decreto di trasferimento all'aggiudicatario è condizionato al mancato esercizio della prelazione da parte del Comune interessato (al momento dell'invio del presente, il Comune ha esercitato il diritto di prelazione sia sui primi 128 alloggi che sui rimanenti 8 alloggi sottoposti alle disposizioni di tutela di cui al d.lgs. n. 42/2004).*

- *2. I restanti alloggi verrebbero invece acquisiti dall'aggiudicatario, con cui sono in corso le necessarie interlocuzioni e per i quali la deliberazione di consiglio comunale (...) ha definito i caratteri essenziali dell'atto di trasferimento».*

Il *Comune*, acquisiti gli immobili, dovrà garantire, senza limiti temporali, la continuità dell'assegnazione in "*locazione/godimento permanente*" attraverso specifici bandi.

Al riguardo, il *Comune* precisa che si tratta di obblighi che, oltre a trovare la propria fonte nelle disposizioni normative susseguitesi nel tempo e nei vincoli relativi all'erogazione di contributi pubblici ricevuti dalla *Cooperativa*, sono espressamente previsti nelle 13 convenzioni disciplinano l'attuazione degli interventi e la loro gestione, rimanendo efficaci e vincolanti per qualunque soggetto che subentri nelle stesse.

Ciò posto, si chiede di conoscere:

a) *«Se il trasferimento della proprietà degli alloggi a favore del Comune sia non rilevante ai fini Iva, poiché effettuato nell'ambito delle convenzioni di cui alla Legge n.10/1977, articoli 7 e 8 ("Convenzioni Bucalossi"), ed alla Legge n.865/1975, articolo 35 ("Convenzioni PEEP"), e quindi con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale»;*

b) *«Qualora venga data risposta negativa al quesito sub a), e quindi l'acquisizione degli alloggi dovesse rientrare in ambito Iva, se l'aliquota applicabile alla compravendita sia quella del 4%, in quanto ricorrono le condizioni previste nella Tabella A parte II Dpr 633/72 n. 21»;*

c) *«Quale sia il trattamento fiscale da riservare all'attività di locazione e gestione dei suddetti alloggi, in particolare con riferimento alla possibilità di detrarre l'imposta sulle fatture ricevute a fronte dell'acquisto e dei costi che verranno sostenuti nell'ambito dell'attività medesima, nell'ipotesi in cui il Comune intenda optare per l'imponibilità ai fini Iva delle operazioni attive di riscossione dei canoni».*

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In merito al quesito *sub a)*, il *Comune* ritiene sussistente i presupposti per l'acquisizione degli alloggi, attuata sia mediante l'esercizio della prelazione sia con la cessione da parte dell'*aggiudicatario*, possa ritenersi non rilevante ai fini dell'Iva. Detta soluzione sarebbe avvalorata innanzitutto dalla tipologia dei medesimi alloggi e, in particolare, dagli strumenti attraverso i quali dette acquisizioni sono state realizzate e ancora risultano regolati, come si può evincere dalle convenzioni di cui agli articoli 7 e 8 della legge n. 10 del 1977 (cc.dd. Convenzioni Bucalossi) e all'articolo 35 della legge n. 865 del 1971 (cc.dd. Convenzioni PEEP).

Al riguardo, il *Comune* fa presente che detta acquisizione non è speculativa in quanto non immette sul mercato alcun immobile, ma persegue l'esclusivo obiettivo di mantenere il patrimonio nel perimetro pubblico al fine soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale sociale in un contesto territoriale classificato ad alta tensione abitativa.

Pertanto, a parere dell'*Istante*, l'acquisizione del descritto patrimonio non risulterebbe rilevante agli effetti dell'Iva.

Dal punto di vista tributario, rileva l'*Istante*, è noto come le convenzioni che abbiano per oggetto, tra l'altro, la cessione di opere di urbanizzazione, non sono da intendersi come rilevanti ai fini dell'Iva. Pertanto, anche sotto quest'ultimo profilo, a parere del *Comune*, sembrerebbe confermata l'irrilevanza, ai fini Iva, dell'acquisizione degli alloggi sociali da parte del medesimo ente locale.

Con riferimento al quesito *sub b)*, qualora si ritenesse l'Iva, l'*Istante* ritiene corretto applicare l'aliquota agevolata del 4 per cento prevista nella Tabella A, parte seconda, numero 21), allegata al d.P.R. n. 633 del 1972.

Al riguardo, precisa che tutti gli alloggi oggetto del trasferimento sono accatastati come immobili abitativi (con categoria catastale A/2, A/3, ecc.) con relative pertinenze (categorie catastali C/2, C/6) e che la funzione economico-sociale (e dunque di interesse pubblico) che intende assicurare il "*diritto alla casa*", ispira tutta la normativa relativa all'edilizia residenziale sociale, così come delineata principalmente dalle leggi n. 865 del 1971 e n. 179 del 1992, nonché dalla legge regionale n. 24 del 2001.

Il *Comune*, pertanto, ritiene che l'acquisto di detti immobili da parte dello stesso sia assimilabile, per quanto sopra esposto, all'acquisto della prima casa da parte di persona fisica.

In relazione al quesito *sub c)*, l'*Istante* fa presente di operare nel caso in esame sulla base di convenzioni che regolano anche la gestione degli immobili e, in particolare la "*locazione/godimento permanente*" degli stessi.

Al riguardo, evidenzia che «*Sempre con riferimento allo specifico caso di cui si tratta, relativo all'attività di locazione di immobili, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'ente pubblico territoriale che svolge professionalmente l'attività di locazione di immobili può assumere la veste di soggetto passivo, qualora tale attività sia svolta dagli enti locali con modalità privatistiche e attraverso un'apposita organizzazione di mezzi secondo i criteri di abitualità, sistematicità e continuità (Risoluzione n. 169/E/2009). Tra i parametri per verificare la sussistenza di un'apposita organizzazione di mezzi vi è anche il formale incardinamento dell'attività di "gestione immobiliare" nella struttura organizzativa dell'ente locale e nel suo procedimento amministrativo (ad es. l'individuazione con atto della Giunta comunale degli immobili da qualificare come rilevanti ai fini IVA; l'individuazione degli uffici e dei responsabili dei vari*

procedimenti connessi con detta qualificazione quali l'Ufficio di ragioneria, l'Ufficio contratti; l'ufficio manutenzioni e gestione del patrimonio, etc.).

Alla luce delle suesposte considerazioni, l'attività di locazione degli immobili oggetto del presente interpello (non rientrante tra le attività di pubblica autorità), svolta su base sostanzialmente pattizia e nelle modalità conformi a quanto specificato nella Risoluzione 169/E/2009, integra per lo Scrivente un'attività rilevante agli effetti dell'Iva».

Il *Comune*, a tal proposito, evidenzia che con riferimento all'attività di locazione di immobili, , con la risoluzione n. 169/E del 1° luglio 2009, è stato precisato che, l'ente pubblico nell'effettuare l'attività di locazione immobiliare può assumere la veste di soggetto passivo qualora la medesima attività sia connotata da determinati elementi quali l'organizzazione, la abitualità, sistematicità e continuità, chiarendo inoltre i parametri per verificare la sussistenza dell'organizzazione d'impresa.

Per l'individuazione dello specifico trattamento fiscale, ai fini Iva, applicabile alla attività di locazione degli alloggi sociali, *l'Istante* fa presente che è necessario fare riferimento all'articolo 10, primo comma, numero 8), del menzionato d.P.R. n. 633 del 1972, che prevede, tra l'altro, un regime ordinario di esenzione dal tributo con la possibilità di optare per l'imponibilità.

Nel caso di specie, il *Comune* intende avvalersi dell'opzione per l'imponibilità dei canoni, che verranno assoggettati a Iva nella misura del 10 per cento, ai sensi del numero 127-*duodevicies*, parte terza, della Tabella A allegata al citato d.P.R. n. 633 del 1972.

Pertanto, a parere dello stesso non sussistono preclusioni all'esercizio del diritto di detrazione dell'Iva assolta su beni e servizi acquistati per l'espletamento della suddetta attività di locazione immobiliare.

Inoltre, l'Ente ritiene non applicabile l'articolo 19-bis1, lettera i), del citato d.P.R. n. 633; al riguardo, richiama la risoluzione n. 18/E del 22 febbraio 2012, avente per oggetto la detraibilità dell'Iva assolta su immobili a destinazione abitativa utilizzati in ambito di attività imponibili Iva, con la quale è stato chiarito il principio secondo il quale gli immobili abitativi utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili a Iva, debbano essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura. Tale principio risulterebbe confermato anche dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. ordinanza n. 35256 del 30 novembre 2022 della Corte di Cassazione).

Per quanto sopra evidenziato, il Comune ritiene possibile operare la detrazione dell'Iva anche per l'acquisto

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai sensi dell'articolo 1, commi 2 e seguenti, del decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008: «2. è definito "alloggio sociale" l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come un elemento essenziale

del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso della proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita delle aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali».

Nel caso in esame, il Comune istante rappresenta che acquisirà degli "alloggi sociali", in parte dalla procedura fallimentare mediante esercizio del diritto di prelazione e in parte dall'aggiudicatario e chiede tali cessioni siano soggetta all'applicazione l'imposta sul valore aggiunto.

In via preliminare, si osserva che l'articolo 40 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 prevede che «Per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa. Si considerano soggette all'imposta sul valore aggiunto anche le cessioni e le prestazioni tra soggetti

partecipanti a un gruppo IVA, le cessioni e le prestazioni per le quali l'imposta non è dovuta a norma degli articoli da 7 a 7-septies del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e quelle di cui al comma 6 dell'articolo 21 del medesimo decreto [...]. La disposizione del periodo precedente non si applica alle operazioni esenti ai sensi dei numeri 8), 8-bis) [...] del primo comma dell'articolo 10 del citato decreto n. 633 del 1972 e alle locazioni di immobili esenti ai sensi del secondo comma del medesimo articolo 10 [...]» (principio c.d. di "alternatività IVA/registro").

In virtù di tale principio, per le cessioni di beni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di registro si applica in misura fissa, salve le deroghe espresse.

Al riguardo, si osserva che, ai fini Iva, l'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del richiamato d.P.R. n. 633 del 1972 dispone l'esenzione dall'imposta, tra l'altro, per «*le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, [...], per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione*».

Detta disposizione stabilisce, tra l'altro, per le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad "alloggi sociali" un regime naturale e ordinario di esenzione dall'Iva, con la possibilità per il cedente di manifestare espressamente l'opzione per l'imposizione nell'atto di cessione, come emerge dalla documentazione allegata all'istanza anche in sede di integrazione.

In relazione all'aliquota applicabile si precisa quanto segue.

Il numero 21) della Tabella A, parte seconda, allegata al citato d.P.R. n. 633 del 1972, prevede l'applicazione dell'aliquota nella misura agevolata del 4 per cento per le cessioni di «*case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e*

A9 ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro [...]. In caso di dichiarazione mendace nell'atto dell'acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota».

Nel caso di specie, detta disposizione non può trovare applicazione in quanto vengono espressamente richiamate le condizioni previste dalla Nota II-bis all'articolo 1, della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, che disciplina l'agevolazione c.d. "prima casa". La Nota II-bis in argomento prevede la sussistenza di determinate condizioni che si riferiscono all'acquirente persona fisica, quali, tra l'altro, la condizione collegata alla residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile o all'eventuale attività svolta secondo quanto previsto alla lettera a), ovvero alla "pre possidenza" in capo all'acquirente unitamente al coniuge, di cui alle lettere b) e c).

Ne consegue che l'aliquota agevolata di cui al n. 21) non può applicarsi nel caso di acquirente non persona fisica.

Alle predette cessioni, in quanto fabbricati abitativi non di lusso, si applica l'Iva nella misura del 10 per cento ai sensi del numero 127-undecies), della Tabella A, parte terza, allegata al d.P.R. n. 633 del 1972, che contempla le «case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, [...], ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, qualora non ricorrano le condizioni richiamate nel numero 21 della parte seconda della presente tabella».

In tale ipotesi, in virtù del richiamato principio di *alternatività Iva/registro*, le imposte di registro, ipotecaria e catastale restano dovute in misura fissa di euro 200 ciascuna.

Da ultimo, il *Comune* chiede chiarimenti in ordine al trattamento fiscale da riservare all'attività di locazione, in particolare, con riferimento alla possibilità di detrarre l'Iva assolta sugli acquisti effettuati nell'espletamento della medesima attività, nell'ipotesi in cui lo stesso intenda optare per l'imponibilità delle operazioni di locazione a fronte del pagamento dei relativi canoni.

Al riguardo, richiamando la risoluzione n. 169/E del 1° luglio 2009, il *Comune* precisa che dispone di una specifica organizzazione di mezzi e risorse funzionali per la gestione del suo patrimonio immobiliare.

Alla luce di tali circostanze, la descritta attività di locazione immobiliare dovrà rientrare nell'ambito di applicazione dell'Iva

In particolare, il numero 8), del citato articolo 10 del d.P.R. n. 633 del 1972, stabilisce l'esenzione dall'Iva per le «*locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, [...] di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, [...], di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, [...];».*

In caso di opzione, si applica l'Iva nella misura agevolata del 10 per cento ai sensi del numero 127-*duodevicies*) della Tabella A, parte terza, che contempla le «*locazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008*,».

In tema di detrazione, l'articolo 19 del citato d.P.R. n. 633 del 1972, (rubricato "*Detrazione*") dispone che:

- «*Per la determinazione dell'imposta dovuta a norma del primo comma dell'articolo 17 o dell'eccedenza di cui al secondo comma dell'articolo 30, è detraibile dall'ammontare dell'imposta relativa alle operazioni effettuate, quello dell'imposta assoluta o dovuta dal soggetto passivo o a lui addebitata a titolo di rivalsa in relazione ai beni ed ai servizi importati o acquistati nell'esercizio di impresa, arte o professione. Il diritto alla detrazione dell'imposta relativa ai beni e servizi acquistati o importati sorge nel momento in cui l'imposta diviene esigibile ed è esercitata al più tardi con la dichiarazione relativa all'anno in cui il diritto alla detrazione è sorto ed alle condizioni esistenti al momento della nascita del diritto medesimo*»(primo comma);

- «*Non è detraibile l'imposta relativa all'acquisto o all'importazione di beni e servizi afferenti operazioni esenti o comunque non soggette all'imposta, salvo il disposto dell'articolo 19-bis 2. [...]*» (secondo comma).

L'articolo 19-bis1 (rubricato "*Esclusione o riduzione della detrazione*"), stabilisce limitazioni alla detrazione per alcune tipologie di beni e servizi in deroga al disposto dell'articolo 19.

In particolare, alla lettera i) stabilisce che «*non è ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzioni di fabbricato, a destinazione abitativa*

né quella relativa alla locazione o alla manutenzione o gestione degli stessi, salvo che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati o delle predette porzioni. La disposizione non si applica per i soggetti che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui al numero 8) dell'articolo 10 che comportano la riduzione percentuale di detrazione a norma dell'articolo 19, comma 5, e dell'articolo 19 bis».

Al riguardo, la circolare n. 12/E del 2007 ha chiarito che dall'ambito dell'esenzione di cui al citato articolo 10, n. 8) «*devono ritenersi escluse, tuttavia, in conformità a quanto espressamente stabilito dalla normativa comunitaria [Dir. 2006/112/CE del 28 novembre 2006, articolo 135, punto 2, lett. a), rifusione della VI direttiva CEE 17 maggio 1977, n. 388, articolo 13. B, b)], le prestazioni di alloggio effettuate nel settore alberghiero, individuato secondo le definizioni degli ordinamenti interni dei singoli Stati membri. Questa Agenzia si è già espressa in tal senso con la risoluzione n. 117 del 10 agosto 2004, con la quale ha chiarito che l'attività di locazione immobili ad uso turistico può essere qualificata come attività di prestazione di alloggio nel settore alberghiero se sia qualificabile tale sulla base della normativa di settore».*

Successivamente, con risoluzione n. 18/E del 2012, è stato precisato che «*gli immobili abitativi utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di case vacanza, affitto camere, etc.) che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili ad IVA, debbano essere trattati, a prescindere della classificazione catastale, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura. Ne consegue che le spese di acquisto e manutenzione relative ai suddetti immobili non risentono dell'indetraibilità di cui all'art. 19-bis1, lett. i), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633. Tali principi risultano*

peraltro già desumibili dalla menzionata circolare n. 12 del 2007, par. 9) e dalla risoluzione 10 agosto n. 117/E, nelle quali si è affermato che gli immobili abitativi, quando sono destinabili, secondo la normativa regionale di settore, ad attività turistico-alberghiera, danno luogo a prestazioni di alloggio imponibili ad IVA».

Nel caso di specie, poiché il *Comune* svolge una mera attività di locazione di "alloggi sociali", non utilizzati nell'ambito di un'attività ricettiva, non opera la deroga e l'esercizio del diritto alla detrazione risulta precluso ai sensi dell'articolo 19-bis1) richiamato.

Relativamente agli acquisti di altri beni e servizi, effettuati per l'attività di locazione degli "alloggi sociali", si ricorda che l'articolo 19-ter del citato d.P.R. n. 633 dispone, per gli enti che non svolgono in via prevalente attività commerciale (quale il Comune istante), che «è ammessa in detrazione, a norma degli articoli precedenti e con le limitazioni, riduzioni e rettifiche ivi previste, soltanto l'imposta relativa agli acquisti e alle importazioni fatti nell'esercizio di attività commerciali o agricole.

La detrazione spetta a condizione che l'attività commerciale o agricola sia gestita con contabilità separata da quella relativa alla attività principale [...]».

Il presente parere è reso sulla base delle informazioni e dei documenti prodotti, qui assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, inclusa la qualificazione degli immobili in argomento quali "alloggi sociali" secondo le previsioni del decreto ministeriale 22 aprile 2008 nonché la sussistenza dell'organizzazione nello svolgimento dell'attività di locazione, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione.

Resta impregiudicato ogni potere di controllo e sindacato da parte dell'Amministrazione Finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE
(firmato digitalmente)