



Proposte per il rilancio del settore immobiliare

Art. 1 Aggiornamento del regime fiscale delle Società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) e dei Fondi di investimento alternativi (FIA) immobiliari	p. 2
Art. 2 Promozione degli investimenti esteri per la valorizzazione e la rigenerazione del patrimonio immobiliare italiano	p. 4
Art. 3 Rivalutazione beni d'impresa	p. 7
Art. 4 Sviluppo del mercato immobiliare residenziale	p. 11

Roma, 5 novembre 2019



Art. 1

Aggiornamento del regime fiscale delle Società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) e dei Fondi di investimento alternativi (FIA) immobiliari

All'art. 32 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122 e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

- a) Al comma 3, dopo la lettera e), è inserito il seguente periodo: "*e-bis) le società di investimento immobiliare quotate e non quotate di cui all'art. 1, commi 119 e seguenti, della legge del 27 dicembre 2006 n. 296, nonché le società per azioni con azioni negoziate in mercati regolamentati italiani*";
- b) al comma 3-bis, primo periodo, le parole: "*5 per cento*" sono sostituite con "*20 per cento*".

Relazione illustrativa

Le società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) e non quotate (SIINQ), nonché i soggetti esteri con i medesimi requisiti sostanziali (quali, a certe condizioni, i *Real Estate Investment Trust* - REIT), in quanto società che svolgono *ex lege*, a pena di decadenza dal regime speciale, l'attività di investimento in immobili da locare, costituiscono il "naturale" investitore istituzionale dei FIA immobiliari italiani (Fondi comuni d'investimento e Sicaf).

In tal senso, va rilevato che dal 2014, a seguito della modifica della normativa in materia di SIIQ, i FIA immobiliari sono inclusi tra gli investimenti qualificati delle SIIQ, ossia nell'attività caratteristica della SIIQ (c.d. "gestione esente") al fine di realizzare l'interdipendenza e la complementarità tra le due forme di investimento (SIIQ e FIA immobiliari).

Pertanto, la non inclusione delle SIIQ (e delle SIINQ) nell'elenco degli "investitori istituzionali" dei FIA immobiliari di cui all'art. 32, comma 3, del D.L. n. 78/2010 risulta priva di una ragione sistematica e appare frutto della mancata considerazione di un istituto che all'epoca del D.L. n. 78/2010 era ancora agli inizi.

La modifica normativa proposta alla lettera a) del presente articolo è pertanto volta a colmare quella che appare più come una lacuna, che una precisa scelta del legislatore tributario. Anche l'inclusione delle società per azioni quotate, nonché degli analoghi soggetti residenti in Stati *white list* (per effetto della successiva lettera f) dell'art. 32, comma 3, del D.L. n. 78/2010), nell'elenco degli "investitori istituzionali" è volta ad ampliare il numero dei potenziali investitori in FIA immobiliari italiani, considerato che anche tali soggetti, essendo quotati su mercati regolamentati, sono portatori di una pluralità di interessi.



Per quanto concerne la modifica normativa proposta alla lettera b) del presente articolo, si evidenzia che ai sensi dell'art. 32, comma 3-bis, del D.L. n. 78/2010, i redditi conseguiti da un fondo immobiliare (o da una Sicaf immobiliare) sono imputati per trasparenza, in proporzione alla quota di partecipazione, ai partecipanti "non istituzionali" residenti in Italia, che possiedono quote di partecipazione superiori al 5%.

Tale norma è stata introdotta nel 2010 nel contesto di disposizioni volte a contrastare l'utilizzo strumentale di fondi immobiliari a ristretta base partecipativa, istituiti per beneficiare dell'esenzione da imposte sui redditi prevista per i fondi immobiliari.

Tuttavia, con riferimento al rischio di strumentalizzazione di fondi immobiliari a ristretta base partecipativa, il contesto risulta mutato rispetto a quello esistente all'epoca dell'introduzione dell'art. 32, anche alla luce delle modifiche ai requisiti civilistici degli OICR immobiliari previsti dal TUF.

Di talché, l'attuale percentuale del 5% si risolve in un disincentivo per l'investimento in FIA immobiliari da parte di investitori italiani "non istituzionali". Pertanto, si propone di innalzare la soglia di partecipazione dall'attuale 5% al 20%.

Le modifiche normative proposte non generano un impatto negativo sul gettito, considerato che i soggetti in esame continuerebbero ad essere assoggettati alle stesse imposte attualmente previste per i proventi distribuiti da un FIA immobiliare, applicando però le imposte sui proventi percepiti e non su proventi imputati per trasparenza.



Art. 2

Promozione degli investimenti esteri nel patrimonio immobiliare italiano

All'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, sono apportate le seguenti modifiche:

a. il comma 125 è sostituito dal seguente: *"Il regime speciale può essere esteso, in presenza di opzione congiunta, alle società per azioni, alle società in accomandita per azioni e alle società a responsabilità limitata, a condizione che il relativo capitale sociale non sia inferiore a quello di cui all'art. 2327 del codice civile, non quotate, residenti nel territorio dello Stato, svolgenti anch'esse attività di locazione immobiliare in via prevalente, secondo la definizione stabilita al comma 121, nelle quali, alternativamente:*

- i. *una SIIQ possieda più del 50 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e del 50 per cento dei diritti di partecipazione agli utili, ovvero*
- ii. *almeno una SIIQ e una o più altre SIIQ o SIINQ o FIA immobiliare di cui all'art. 12 del D.M. 5 marzo 2015, n. 30 il cui patrimonio è investito almeno per l'80% in immobili destinati alla locazione, ovvero in partecipazioni in SIIQ/SIINQ o altri FIA immobiliari che investono negli stessi beni o diritti nelle stesse proporzioni, congiuntamente ne possiedano il 100 per cento della partecipazione al capitale sociale, nonché dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili, a condizione che la SIIQ o le SIIQ o SIINQ partecipanti possiedano almeno il 50 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e di partecipazioni agli utili.*

L'adesione al regime speciale di gruppo comporta, per la società di capitali partecipata, oltre al rispetto delle disposizioni recate dai commi da 119 a 141, l'obbligo di redigere il bilancio di esercizio in conformità ai principi contabili internazionali".

- b. al comma 126, le parole "20 per cento" sono sostituite dalle parole "12 per cento".
- c. al comma 141-bis, secondo periodo, le parole "20 per cento" sono sostituite dalle parole "5 per cento". In fine, è aggiunto il seguente periodo *"Le predette società hanno l'obbligo di quotare parte dei titoli rappresentativi del proprio capitale sociale, oltre che presso il mercato regolamentato del Paese di residenza, anche presso un mercato regolamentato italiano".*

Relazione illustrativa

L'insieme di queste proposte si prefigge l'obiettivo di accrescere l'afflusso di capitale esteri al settore immobiliare italiano, migliorando l'attrattività dello strumento delle Società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) e rendendolo più consono alle esigenze degli investitori internazionali, così da assicurare le dotazioni finanziarie per interventi di costruzione e di riutilizzo e riconversione di immobili esistenti, funzionali anche al recupero del patrimonio esistente e alla



riqualificazione delle periferie urbane, con conseguenti effetti positivi sull'occupazione e con impatti favorevoli sul PIL, anche attraverso lo sviluppo dell'indotto.

I *Real Estate Investment Trusts* ("REITs"), di cui le SIIQ rappresentano la versione italiana, esistono infatti in quasi tutti i principali paesi europei, con denominazioni diverse (SIIC - Sociétés d'Investissement Immobilier coteé in Francia, FBI - Fiscale Beleggingsstelling in Olanda, SICAFI – Société d'Investissement en Immobilier à Capitale Fixe in Belgio), ma con caratteristiche di base simili.

Ad oggi esistono 71 REIT quotati nei 13 paesi aderenti all'Unione Europea che hanno adottato la legislazione relativa, proprietari di un patrimonio immobiliare di circa 302 miliardi di Euro, a conferma dell'apprezzamento dello strumento da parte degli investitori istituzionali europei.

La normativa italiana delle SIIQ, per essere effettivamente ed efficacemente utilizzata dagli investitori istituzionali esteri, necessita di alcuni adeguamenti finalizzati ad armonizzarla alle altre normative europee, nonché di un aggiornamento dei relativi termini economici per tenere conto della situazione attuale della tassazione nel nostro Paese.

La proposta di modifica dell'art. 1, comma 141-bis, della L. n. 296/2006 è volta ad allineare almeno tendenzialmente, attraverso la riduzione dal 20% al 5% dell'aliquota prevista per la tassazione dell'utile SIIQ, la tassazione delle stabili organizzazioni italiane di REIT esteri che aderiscono al regime SIIQ a quella delle analoghe stabili organizzazioni operanti in altri paesi europei, i cui utili non vengono generalmente tassati localmente ma solo in capo al socio della società madre in sede di distribuzione.

Tale riduzione avrebbe anche l'effetto di uniformare la tassazione delle stabili organizzazioni SIIQ di REIT esteri a quella dei dividendi distribuiti dalle SIIQ italiane ai soci titolari di partecipazioni qualificate residenti nei più importanti paesi con i quali sussistono trattati contro le doppie imposizioni, assoggettati normalmente ad una ritenuta alla fonte del 5%.

La revisione proposta all'art. 1, comma 126, della L. n. 296/2006 ha lo scopo di adeguare, attraverso la riduzione al 12%, la cosiddetta "imposta di ingresso" ("entry tax") nel regime SIIQ alla diminuzione delle aliquote IRPEG/IRES intercorsa dal 2006 ad oggi. L'attuale misura dell'aliquota dell'entry tax infatti, stabilita nella misura del 20% dalla L. n. 296/2006, rappresenta oggi un forte disincentivo all'adozione del regime SIIQ.

L'emendamento proposto all'art. 1, comma 125, della L. n. 296/2006 è finalizzato a consentire agli investitori esteri di effettuare i loro investimenti in Italia in associazione con operatori locali su singoli progetti, senza rinunciare al regime SIIQ.

La richiesta di co-investimento da parte degli investitori stranieri è vista da questi ultimi come un requisito essenziale, stante l'esigenza di sfruttare le competenze presenti localmente in un



mercato come quello Italiano caratterizzato da una rilevante complessità legislativa e regolamentare.

Attualmente l'associazione su singoli progetti non è nei fatti compatibile con il regime SIIQ, dato il requisito partecipativo minimo del 95% attualmente previsto per la partecipazione nelle Società di Investimento Immobiliare Non Quotate (SIINQ) da parte di una SIIQ.

Le suddette proposte avrebbero un effetto positivo sul gettito.

Assumendo infatti che tutti i REITS europei che possiedono attività immobiliari in Italia convertano le loro attività in stabili organizzazioni e optino per il regime SIIQ, l'importo complessivo della *exit tax* dovuta calcolata al 12% è stimabile in circa 230 milioni di Euro.

Le entrate aggiuntive per il pagamento dell'*entry tax* per ciascuno dei prossimi 5 anni sarebbero superiori per più del 70%, rispetto alla riduzione potenziale di gettito derivante dal passaggio al regime agevolato delle SIIQ.

È opportuno considerare inoltre l'effetto positivo sul gettito delle imposte indirette legate al maggior volume di transazioni immobiliari indotte dall'allargamento del regime dei REIT in Italia, stimabile in maniera prudenziale in almeno 25 milioni di Euro aggiuntivi annui.

Un volume più rilevante di investimenti esteri in Italia, infine, comporterebbe necessariamente anche un incremento degli investimenti nel settore delle costruzioni e delle riqualificazioni di immobili esistenti, con impatto ancor più diretto e significativo sul PIL, anche attraverso lo sviluppo dell'indotto (servizi di *asset management*, *property management*, di valutazione e amministrativi, attività di manutenzione svolte da soggetti e imprese nazionali), con conseguenti effetti positivi sull'occupazione.



Art. 3

Rivalutazione beni d'impresa

1. I soggetti indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio, possono, anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, rivalutare i beni di impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della legge 21 novembre 2000, n. 342, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018.
2. La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello di cui al comma 1, per il quale il termine di approvazione scade successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.
3. Il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella misura del 5 per cento, da versare con le modalità indicate al comma 7.
4. Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione si considera riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella misura dell'8 per cento per i beni ammortizzabili e del 6 per cento per i beni non ammortizzabili.
5. Nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del terzo esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.
6. In caso di opzione per il regime speciale di cui all'art. 1, commi da 119 a 141-bis della legge n. 296/2006 che dia luogo all'applicazione dell'imposta sostitutiva prevista dall'art. 1, comma 126, con gli effetti e le opzioni di cui ai commi da 127 a 130 della medesima legge, prima che il valore fiscale dei beni rivalutati ai sensi delle disposizioni precedenti sia divenuto efficace, il



- credito derivante dai pagamenti eventualmente effettuati ai sensi delle presenti disposizioni può essere immediatamente compensato con il debito per la predetta imposta d'ingresso.
7. Le imposte sostitutive di cui ai commi 3 e 4 sono versate in un'unica rata entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita. Gli importi da versare possono essere compensati ai sensi della sezione I del capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.
 8. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni degli articoli 11, 13, 14 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, quelle del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n. 162, nonché quelle del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86, e dei commi 475, 477 e 478 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311.
 9. Limitatamente ai beni immobili, i maggiori valori iscritti in bilancio ai sensi dell'articolo 14 della legge 21 novembre 2000, n. 342, si considerano riconosciuti con effetto dal periodo d'imposta in corso alla data del 1° dicembre 2021.
 10. Le previsioni di cui all'articolo 14, comma 1, della legge 21 novembre 2000, n. 342, si applicano anche ai soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, anche con riferimento alle partecipazioni, in società ed enti, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dell'articolo 85, comma 3-bis, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Per tali soggetti, per l'importo corrispondente ai maggiori valori oggetto di riallineamento, al netto dell'imposta sostitutiva di cui al comma 4, è vincolata una riserva in sospensione d'imposta ai fini fiscali che può essere affrancata ai sensi del comma 3.

Relazione illustrativa

In considerazione del modesto utilizzo da parte dei soggetti potenzialmente interessati della possibilità di rivalutare i beni di impresa e le partecipazioni prevista dalle ultime leggi in materia, si ripropone un'analoga disposizione normativa riducendo l'onere fiscale da sostenere, anche quale conseguenza del previsto abbassamento dell'aliquota IRES, con l'obiettivo di ampliare l'interesse degli operatori. La norma consente di adeguare i valori contabili a quelli reali di mercato con indubbi benefici su vari fronti.

Le disposizioni dei commi da 1 a 9 prevedono, per le imprese che non utilizzano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio, la facoltà di rivalutare, in deroga all'articolo 2426 del codice civile, i beni d'impresa, strumentali e non, incluse le partecipazioni di controllo e di



collegamento. Sono esclusi dalla rivalutazione i beni alla cui produzione o ai cui scambio è destinata l'attività d'impresa.

Per effetto del rinvio all'articolo 15 della legge n. 342 del 2000, sono altresì ammesse alla rivalutazione le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, le imprese individuali e le società di persone in contabilità semplificata. In virtù del medesimo rientrano tra i soggetti beneficiari della rivalutazione anche gli enti non commerciali e le società ed enti non residenti che esercitano attività commerciali nel territorio dello Stato mediante una stabile organizzazione.

La rivalutazione riguarda i beni che risultano dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2018 che siano ancora presenti nel bilancio successivo nel quale la rivalutazione è eseguita.

Il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti a seguito della rivalutazione avviene mediante il versamento di una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali la cui aliquota è pari all'8% sui beni ammortizzabili al 6% sui beni non ammortizzabili.

È previsto un differimento degli effetti fiscali al 2022, unificato per la determinazione degli ammortamenti fiscalmente deducibili e, in caso di realizzo, delle plusvalenze tassabili o minusvalenze deducibili.

È consentito di affrancare il saldo attivo della rivalutazione derivante dalla iscrizione dei maggiori valori, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva del 5%. La base imponibile è pari al saldo attivo della rivalutazione al lordo dell'imposta sostitutiva determinata ai sensi del comma 4.

L'affrancamento rende da subito disponibile per la distribuzione il saldo senza conseguenze impositive per la società; in assenza di affrancamento il saldo è vincolato ad un regime di sospensione d'imposta che ne impedisce l'utilizzo per la distribuzione, pena la ripresa a tassazione.

In caso di opzione per il regime speciale di cui all'art. 1, commi da 119 a 141-bis della legge n. 296/2006 che dia luogo all'applicazione dell'imposta sostitutiva prevista dall'art. 1, comma 126, con gli effetti e le opzioni di cui ai commi da 127 a 130 della medesima legge, prima che il valore fiscale dei beni rivalutati ai sensi dei commi da 1 a 10 qui commentati sia divenuto efficace, l'imposta sostitutiva pagata ai sensi del comma 4 rappresenta un credito immediatamente compensabile con il debito per la predetta imposta d'ingresso.

Le imposte sostitutive sono versate in un'unica rata, entro il termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita. È prevista la possibilità di compensare detti importi ai sensi della vigente normativa.



La norma consente, mediante il rinvio all'art. 14 della legge n. 342 del 2000, anche il riallineamento del valore fiscale dei beni a quello di bilancio e cioè il riconoscimento fiscale dei maggiori valori dei beni iscritti in bilancio rispetto a quelli che hanno assunto rilevanza tributaria. In tal caso non è necessario rispettare il vincolo delle categorie omogenee rilevante, invece, agli effetti della rivalutazione.

Limitatamente ai beni immobili, i maggiori valori iscritti in bilancio si considerano riconosciuti con effetto dal periodo d'imposta in corso alla data del 1° dicembre 2021.

Il riallineamento si applica, ai sensi del comma 10, anche ai soggetti IAS adopter per i quali, peraltro, lo stesso è previsto anche per tutte le partecipazioni, in società ed enti, considerate immobilizzazioni finanziarie secondo la nozione indicata dall'articolo 85, comma 3-bis del Tuir (a prescindere che le stesse siano di controllo o di collegamento).

Anche per i soggetti IAS adopter il riallineamento dei maggiori valori sui beni presenti in bilancio al 31 dicembre 2018 è consentito a mezzo del pagamento della medesima imposta sostitutiva prevista per la rivalutazione.



Art. 4

Disposizioni relative allo sviluppo del mercato immobiliare residenziale

1. Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, in relazione alle locazioni e cessioni di fabbricati abitativi effettuate dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, che svolgono per professione abituale, in via prevalente, l'attività di locazione immobiliare di cui all'articolo 1, comma 36, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 può essere esercitata l'opzione per l'imposizione di cui ai numeri 8 e 8-bis, comma 1, dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.
2. Alle locazioni di fabbricati di cui al comma 1 trova applicazione l'articolo 127-duodevices) della Tabella A, parte III, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. La disposizione di cui all'articolo 19-bis1, comma 1, lett. i), del predetto decreto è abrogata.
3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 si applicano anche ai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 che svolgano l'attività di locazione immobiliare di cui al predetto comma 1.

Relazione illustrativa

Una tematica di primaria importanza è costituita dalla necessità di creare le condizioni affinché la residenza diventi sempre più accessibile da parte della popolazione e un asset class per gli investitori istituzionali, rendendo il mercato immobiliare italiano attrattivo e confrontabile con i mercati più maturi.

La proposta risponde, quindi, alla finalità, in continuità con le migliori regolamentazioni ed esperienze del social housing in Italia (vedi disciplina vigente in tema di IVA opzionale di cui all'art. 10, numeri 8 e 8-bis, del D.P.R. n. 633/1972, quale introdotta a partire dal 2012), di promuovere la locazione abitativa al fine di favorire ampie categorie di lavoratori con esigenze di mobilità lavorativa, studenti e fasce di popolazione con difficoltà di accesso al mercato delle locazioni.

In tal senso, le presenti disposizioni si propongono di contribuire a sviluppare il mercato delle locazioni residenziali da parte di operatori professionali (i.e. immobiliari di gestione, Fondi e Sicaf) prevedendo che, in relazione alle locazioni e cessioni di fabbricati abitativi, può essere esercitata l'opzione per l'imposizione IVA, laddove alle locazioni dei medesimi fabbricati trova applicazione, in ogni caso, l'aliquota ridotta del 10 per cento. Tale disposizione si applica anche agli enti che



non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale, nonché agli OICR. La ratio sottesa alla norma è quella di evitare effetti negativi sul pro-rata di detrazione dell'IVA assolta a monte su servizi e costi sostenuti (ad esempio capex), che rende di fatto non conveniente l'investimento in immobili residenziali da parte di investitori istituzionali.

La previsione in esame è pienamente conforme alla normativa comunitaria (art. 137, par. 2, Direttiva 2006/112/CE), come anche interpretata dalla Corte di Giustizia UE (sentt. 12 gennaio 2006, causa C-246/04, Turn-und Sportunion Waldburg; 28 febbraio 2018, causa C-672/16, Imofloresmira; 9 settembre 2004, causa C-269/03, VOK). In questa direzione, si ha per soppressa la disposizione relativa all'indetraibilità oggettiva relativa agli acquisti di fabbricati abitativi, nonché quella relativa alla locazione, manutenzione, gestione o recupero degli stessi. La disposizione abrogata era peraltro contraria al principio comunitario di neutralità dell'imposta e ha dato luogo a numerosi contenziosi che nella maggior parte dei casi si sono conclusi a favore del contribuente (si veda, tra le varie, la sentenza n. 8628 del 29 aprile 2015).