

AGEVOLAZIONI

Il decennio per la rettifica Iva decorre dal riscatto dell'immobile

di Sandro Cerato

Il decennio di osservazione per la **rettifica della detrazione Iva** per gli immobili detenuti in locazione finanziaria ed assegnati ai soci decorre dalla data di riscatto del bene immobile. È questo uno dei tanti aspetti precisati dalla **circolare n. 26/E** del 1° giugno scorso con cui l'Agenzia ha fornito i tanti attesi chiarimenti per l'operazione di **assegnazione e cessione agevolata** dei beni ai soci, nonché per la **trasformazione** in società semplice e per l'estromissione dell'immobile da parte dell'imprenditore individuale.

Nella valutazione di procedere con una delle opportunità previste dalla legge di stabilità 2016, è necessario tenere presente che **ai fini Iva non sono previste particolari agevolazioni rendendosi quindi applicabili le regole ordinarie**. In tale contesto, quindi, l'assegnazione o la cessione dei beni ai soci può avvenire in regime di esenzione Iva se trattasi di **immobile abitativo o strumentale** assegnato o ceduto dall'impresa che lo ha costruito o ristrutturato decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori (in assenza di opzione per l'Iva), ovvero se la società assegnante sia diversa da quella che lo ha costruito o ristrutturato (ferma restando l'opzione per l'Iva in presenza di immobili strumentali). Correttamente, l'Agenzia delle Entrate precisa in primo luogo che i fabbricati, o le porzioni degli stessi, come disposto dall'articolo 19-bis2, comma 8, del DPR 633/1972, sono sempre considerati **beni ammortizzabili ai fini della rettifica della detrazione**, prescindendo quindi dalle modalità di contabilizzazione in bilancio (beni merce o immobilizzazioni). La rettifica, che ovviamente riguarda solo gli immobili acquisiti detraendo l'imposta, deve avvenire applicando le disposizioni del citato articolo 19-bis2 in un'unica soluzione, con riferimento ai **decimi mancati al compimento del decennio**. Mentre per i beni acquisiti in proprietà l'inizio del **periodo di osservazione** decennale decorre dalla data di acquisto del bene immobile, per quelli acquisiti tramite **contratto di leasing** non era chiaro se si dovesse aver riguardo alla stipula del contratto, ovvero più correttamente alla data in cui avviene il **riscatto** da parte della società utilizzatrice. Tale ultima posizione è stata confermata dall'Agenzia nella circolare n. 26/E, con la conseguenza che **l'imposta detratta sui canoni di locazione finanziaria**, quali prestazioni di servizi, non può mai essere oggetto di rettifica della detrazione. Quest'ultima opera quindi solo sull'imposta detratta in occasione del **riscatto del bene immobile** (spesso applicata con il regime dell'inversione contabile di cui all'articolo 17, comma 6, lett. a-bis, del DPR 633/1972), a condizione che lo stesso sia avvenuto da meno di dieci anni rispetto alla data in cui avviene la cessione o l'assegnazione agevolata. Se da un lato la posizione dell'Agenzia pare penalizzante in quanto "posticipa" la decorrenza del decennio alla data del riscatto, dall'altro vi è un vantaggio nel "quantum" dell'Iva oggetto di rettifica della detrazione, in quanto **la stessa è limitata a quella detratta all'atto del riscatto** e comunque per i decimi mancati al compimento del decennio di osservazione.

