

**Edizione di giovedì 8 marzo 2018**

**REDDITO IMPRESA E IRAP**

**Semplificati: anche i costi fuori campo Iva seguono la registrazione**

di **Fabio Garrini**

**PENALE TRIBUTARIO**

**Omesso versamento delle imposte: responsabilità anche del liquidatore**

di **Marco Bargagli**

**REDDITO IMPRESA E IRAP**

**Il controverso trattamento degli oneri di prelocazione nei leasing**

di **Fabio Landuzzi**

**FISCALITÀ INTERNAZIONALE**

**Transfer pricing e intervallo di valori – I° parte**

di **Gian Luca Nieddu**

**IVA**

**Rettifica della detrazione specifica nel comparto immobiliare**

di **EVOLUTION**

## REDDITO IMPRESA E IRAP

---

### ***Semplificati: anche i costi fuori campo Iva seguono la registrazione***

di **Fabio Garrini**

Continuano a far discutere le modalità di determinazione del reddito dei contribuenti in **regime semplificato per cassa**, soprattutto in relazione al diffusissimo metodo ex [articolo 18, comma 5, D.P.R. 600/1973](#), secondo cui i costi risultano rilevanti al momento della **registrazione**.

In particolare, si sta diffondendo la convinzione (sbagliata, a parere di chi scrive), secondo cui i **costi non certificati tramite fattura** perché fuori dal campo di applicazione dell'Iva (ad esempio le ricevute di bolli o assicurazioni) siano sempre e comunque rilevanti alla data del pagamento; in realtà, tale posizione non trova alcun fondamento, né giuridico, né nelle indicazioni fornite dall'Agenzia.

**La data del pagamento costituisce infatti il *dies a quo* da cui computare i termini della registrazione**, ma comunque la rilevanza di tali costi si avrebbe in ogni caso alla data in cui il documento risulta **annotato** nelle scritture contabili del contribuente.

#### **I termini di registrazione**

In alternativa al **regime di cassa** previsto dal 2017 per la gestione del reddito conseguito dai **contribuenti in contabilità semplificata** (regime di cassa che, comunque, deve ritenersi "misto" viste le numerose componenti che anche attualmente continuano ad essere assoggettate alla competenza), il [comma 5 dell'articolo 18](#) introduce un **metodo alternativo ed opzionale** che consente, per presunzione assoluta, di dare rilevanza alla **registrazione della fattura**, in luogo della movimentazione finanziaria.

In relazione ai costi documentati da **fattura** non si pongono pertanto particolari problemi (almeno sotto questo punto di vista), posto che l'[articolo 25 D.P.R. 633/1972](#) regola il momento entro il quale detti documenti vanno registrati, ossia il termine per l'invio della dichiarazione Iva relativa al periodo d'imposta di ricezione del documento (attualmente il 30 aprile dell'anno successivo).

I dubbi si sono posti in relazione ai **costi che non vengono certificati tramite fattura**.

Con riferimento a tale tema si è espressa l'Amministrazione finanziaria nei forum con la stampa specializzata tenutisi lo scorso mese, richiamando quanto già affermato nella [circolare](#)

[AdE 11/E/2017](#) per l'applicazione del regime di cassa: *“i componenti positivi o negativi che concorrono alla determinazione del reddito di impresa secondo il principio di cassa (v. par. 3.1.), ma non sono considerate né cessioni di beni, né prestazioni di servizi ai fini Iva (articoli 2 e 3 del DPR n. 633 del 1972), – [ovvero le cd operazioni “fuori campo IVA”] – **devono essere registrate entro 60 giorni dal momento in cui si considera rilevante l'operazione, ossia dalla data dell'avvenuto incasso o pagamento** [secondo il principio stabilito dal citato articolo 9 del Dl n. 69 del 1989, nonché dall'articolo 1 del Dm n. 154 del 1989]”*

L'Agenzia, con tale intervento, individua nel termine di 60 giorni dal pagamento il limite entro il quale occorre annotare detto documento, **senza fare alcun riferimento al momento in cui sorge il diritto alla deduzione**, tantomeno affermando che il pagamento è rilevante per individuare l'anno in cui dedurre il costo.

Viene, al contrario, posto un **termine** per evitare arbitraggi (eccessivi) **nella registrazione del documento**, ma la **deduzione** di tale costo comunque segue la regola derogatoria prevista dall'articolo 18 comma 5, ossia il **momento della registrazione**.

Qualora si volesse affermare, per assurdo, che tali costi debbano essere dedotti nell'anno di pagamento, si avrebbe di conseguenza una **“deroga della deroga”** assolutamente non supportata né dal tenore della norma (nella quale si afferma che il metodo della registrazione ha finalità semplificatorie), né da alcuna interpretazione dell'Agenzia (che, come detto, si è espressa unicamente circa il termine entro il quale la registrazione deve avvenire).

In definitiva, se un costo non certificato da fattura fosse pagato in dicembre 2017, esso potrebbe essere **registrato anche ad inizio 2018**, appunto entro 60 giorni dalla data in cui è intervenuto il pagamento stesso; ciò comporta che detto costo, per le regole che presidiano l'[articolo 18, comma 5, D.P.R. 600/1973](#), risulterebbe **rilevante nel 2018**, senza possibilità di retrocederlo nel 2017 e senza che l'Agenzia possa in alcun modo contestare, come non lo può fare per le fatture, la scelta del contribuente di registrarlo (e dedurlo) nell'anno successivo, purché **entro il termine** fissato per tale tipologia di documento.

Seminario di specializzazione

## LA GESTIONE DELLA FINANZA IN AZIENDA

Scopri le sedi in programmazione >

## PENALE TRIBUTARIO

---

### ***Omesso versamento delle imposte: responsabilità anche del liquidatore***

di **Marco Bargagli**

Come noto, il **D.Lgs. 158/2015** ha introdotto una **radicale revisione** del **sistema sanzionatorio penale tributario**.

La **novella normativa** ha recato effetti anche con riguardo alle ipotesi riferite **all'omesso versamento delle ritenute alla fonte** e **all'omesso versamento dell'Iva dovuta** risultante dalla **dichiarazione annuale**, innalzando notevolmente le **soglie di rilevanza penale**.

In tema di **omesso versamento di tributi** il legislatore ha previsto **due distinte ipotesi di reato**, ridimensionando notevolmente le **precedenti soglie di evasione**:

- **l'omesso versamento di ritenute certificate** entro il termine previsto per la **presentazione della dichiarazione annuale di sostituto di imposta** e le ritenute **dovute** risultanti dalla **certificazione rilasciata ai sostituiti**, se di importo **superiore a centocinquantamila euro** per **ciascun periodo d'imposta** ([articolo 10-bis D.Lgs. 74/2000](#));
- **l'omesso versamento dell'Iva dovuta in base alla dichiarazione annuale**, per un importo superiore a **duecentocinquantamila euro** per **ciascun periodo d'imposta** ([articolo 10-ter D.Lgs. 74/2000](#)).

Nella **prima ipotesi** la **fattispecie penalmente rilevante** si realizza, **alternativamente**, in seguito all'**omesso versamento delle ritenute**:

- **dovute** sulla base della **dichiarazione annuale del sostituto d'imposta**;
- **risultanti** dalla **certificazione rilasciata ai sostituiti**, entro il termine previsto per la presentazione della stessa **dichiarazione annuale**.

Quindi, in **seguito alla riforma**, la **condotta omissiva penalmente rilevante** si estende **non solo alle ritenute certificate**, ma anche a quelle **dovute** sulla base della **dichiarazione annuale del sostituto d'imposta**, ovvero al **modello 770**.

Nella **seconda ipotesi** (omesso versamento Iva), come affermato dalla **suprema Corte di cassazione**, ufficio del massimario, l'intervento normativo in tema di **omesso versamento di Iva** è **direttamente ispirato** *“a dare attuazione al criterio direttivo che demanda al Governo di applicare per le fattispecie meno gravi «sanzioni amministrative anziché penali», obiettivo che – in*

**modo semplificato** – il legislatore persegue portando la **soglia di punibilità** per il **delitto di omesso versamento dell'imposta sul valore aggiunto** ad euro **duecentocinquantamila per ciascun periodo d'imposta**, e ritenendo così che per i **fatti "sotto-soglia"** siano sufficienti le **sanzioni amministrative** già comminate dall'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (cfr. **Corte di cassazione**, ufficio del massimario, settore penale, **rel. n. III/05/2015 del 28 ottobre 2015**).

Ciò posto, dobbiamo domandarci se il **soggetto attivo del reato** possa essere individuato **unicamente** nel **sostituto di imposta** (per l'**omesso versamento di ritenute**), ossia nel contribuente **soggetto passivo d'imposta** (nell'ipotesi di **omesso versamento di Iva**) ovvero, ancora, possa coinvolgere **altri soggetti** che assumono **specifici obblighi previsti dalla legge** (es. il **liquidatore**, il **curatore fallimentare**, il **commissario straordinario** etc.)

Sul tema della responsabilità del soggetto attivo del reato nelle fattispecie sopra illustrate, è recentemente intervenuta la Corte di Cassazione, sezione penale, con la sentenza n. 8995/18 del 30.10.2017.

La questione posta all'attenzione degli ermellini scaturiva dal ricorso proposto dalla Procura della Repubblica avverso l'ordinanza emessa dal Tribunale con la quale, in accoglimento della relativa richiesta di riesame, il giudice aveva disposto l'annullamento del decreto di sequestro preventivo finalizzato alla confisca per il reato previsto e punito dall'[articolo 10-bis D.Lgs. 74/2000](#).

La misura cautelare veniva disposta a seguito del mancato versamento (da parte prima del legale rappresentante e, successivamente, del liquidatore di una società di capitali), delle ritenute dovute o comunque risultanti dalla certificazione rilasciate ai sostituiti.

Sullo specifico punto, il ricorrente aveva eccepito la disposizione di carattere generale prevista dall'[articolo 64 D.P.R. 600/1973](#), in base alla quale il **sostituto d'imposta** (soggetto attivo del reato nel caso di omesso versamento di ritenute) è il soggetto che, **in forza di disposizioni di legge**, è obbligato al **pagamento di imposte in luogo di altri**, per fatti o situazioni a questi riferibili, **anche a titolo di acconto**.

Ciò posto, i **giudici di piazza Cavour** hanno chiarito che le citate **disposizioni normative** non escludono – in **linea di principio** – che **anche il liquidatore** possa rivestire, in forza delle incombenze di legge a lui facenti carico, tra cui l'**obbligo di pagamento delle imposte**, la **qualifica di "sostituto d'imposta"**.

Tuttavia a parere dei supremi giudici, che **hanno accolto il ricorso** presentato dal contribuente, il **liquidatore di società risponde del delitto di omesso versamento delle ritenute certificate**, previsto dall'[articolo 10-bis D.Lgs. 74/2000](#), **"non per il mero fatto del mancato pagamento, con le attività di liquidazione, delle imposte dovute per il periodo della liquidazione medesima e per quelli anteriori, ma solo qualora distraga l'attivo della società in liquidazione dal fine di pagamento delle imposte e lo destini a scopi differenti"**.

OneDay Master

## **ACCERTAMENTO: LE PRINCIPALI VIOLAZIONI PENALMENTE RILEVANTI E GLI STRUMENTI DI DIFESA**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

## REDDITO IMPRESA E IRAP

---

### ***Il controverso trattamento degli oneri di prelocazione nei leasing***

di **Fabio Landuzzi**

È frequente riscontrare nella pratica professionale casi di c.d. “**leasing finanziario immobiliare in costruendo**”, ovvero fattispecie nelle quali **l'immobile** che costituisce oggetto del contratto di leasing non esiste ancora e deve essere **realizzato mediante apposito contratto di appalto**.

In queste circostanze, quindi, il leasing vero e proprio prende il via solo una volta che l'immobile sarà stato ultimato; tuttavia, nella fase della costruzione la **società di leasing** di fatto **anticipa all'impresa contraente** (la futura utilizzatrice e locataria finanziaria) **le spese** che questa dovrà via via sostenere **per la realizzazione dell'immobile**.

Naturalmente, questi anticipi hanno un **costo rappresentato da un interesse** corrisposto alla società di leasing, il quale viene normalmente pagato dall'impresa a specifiche **scadenze** ed a fronte di **fatture emesse dalla società di leasing** assoggettate ad Iva.

Il punto è quindi come devono essere qualificate queste somme dal lato dell'impresa utilizzatrice, ovvero: si tratta di una **autonoma remunerazione del capitale “preso a prestito”** dalla società di leasing, e come tale da vedere in modo distaccato dal contratto di leasing stesso? Oppure, queste somme devono essere viste come una **componente accessoria del costo del contratto di leasing** in itinere?

È chiaro che l'una o l'altra soluzione determina un **impatto differente dal punto vista contabile e fiscale**.

Possiamo sin da ora dire che, purtroppo, **una soluzione univoca non è ravvisabile**, o meglio si riscontrano sostenitori di entrambe le tesi e non sono disponibili posizioni ufficiali dell'Amministrazione Finanziaria la quale, tuttavia, dai riscontri empirici che si possono cogliere in occasione di verifiche, pare essere più propensa ad associarsi alla tesi di quanti intravedono in questi **c.d. “oneri di prelocazione”** del leasing in costruendo vere e proprie **componenti del costo del contratto di leasing**.

Adottare questo approccio, quindi, significa considerare questi oneri come un **maggior costo del contratto** di leasing finanziario, così che essi dovrebbero essere **sospesi e spalmati lungo la durata** del contratto stesso; di conseguenza, tali oneri non dovrebbero essere imputati e dedotti nell'esercizio di loro maturazione ed addebito, bensì dovrebbero venire **caricati sul costo complessivo della locazione finanziaria** alla stregua di oneri ad essa accessori.

La **tesi opposta**, invece, dà rilevanza al fatto che nel leasing in costruendo convivono **due**

**componenti:** una, **il vero e proprio leasing** che giunge però ad esistenza solo quando il bene sarà terminato; la seconda, un **finanziamento** il quale **precede la locazione finanziaria** ed è funzionale appunto alla costruzione del bene strumentale.

Questa seconda tesi, la quale ha trovato un **riscontro giurisprudenziale** nella sentenza della [Commissione Tributaria Regionale della Toscana n. 60 del 2012](#), qualifica tali **oneri di prelocazione** come **veri e propri “interessi su finanziamenti”** che sono corrisposti dall'impresa per acquisire la provvista necessaria alla realizzazione dell'immobile; la ragione per cui essi sono sostenuti, infatti, non sarebbe l'utilizzazione del bene, bensì il **finanziamento della sua costruzione**, e perciò tali oneri sarebbero di **competenza del periodo in cui si è fruito della provvista finanziaria**, ovvero del periodo di costruzione del bene poi oggetto della locazione finanziaria.

Questa ricostruzione, pertanto, non potrebbe essere contraddetta dal fatto che detti oneri sono addebitati con Iva da parte della società di leasing, poiché è ben nota la diversità delle disposizioni che regolano i due comparti impositivi.

Poiché la **rappresentazione contabile dei contratti di leasing finanziari**, come noto, **non è stata** al momento **toccata dalla riforma del bilancio** e né dal rinnovamento degli Oic, le novità apportate alla disciplina dei soggetti *Oic Adopter* non può aiutare ad individuare la soluzione più adeguata.

Resta il fatto che la scelta di trattare tali oneri alla stregua di **interessi su finanziamenti** ha probabilmente il pregio di evitarne una loro “capitalizzazione” a prescindere, e di correlarne la partecipazione alla formazione del reddito al **momento in cui effettivamente l'impresa trae beneficio dalla provvista finanziaria** messale a disposizione per completare la realizzazione dell'immobile.



## FISCALITÀ INTERNAZIONALE

---

### ***Transfer pricing e intervallo di valori – I° parte***

di Gian Luca Nieddu

Il 21 febbraio scorso il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) ha dato il via ad una **consultazione pubblica** in materia di **prezzi di trasferimento**, relativamente all'attuazione delle disposizioni previste dall'[articolo 110, comma 7, Tuir](#) e dall'[articolo 31-quater D.P.R. 600/1973](#).

Uno dei tre documenti sottoposti alla attenzione degli operatori interessati è lo **schema di decreto ministeriale** richiamato nel citato [comma 7 dell'articolo 110](#), il quale individua una serie di elementi a fondamento dell'applicazione delle disposizioni del predetto articolo e coerenti con quanto previsto dall'articolo 9 del **Modello OCSE di Convenzione contro le Doppie Imposizioni** e le **Linee Guida OCSE in materia di prezzi di trasferimento**.

In questo contributo si procederà ad analizzare in particolare le indicazioni contenute nell'**articolo 6** di tale **schema di decreto** avente ad oggetto l'**intervallo di valori conformi al principio di libera concorrenza**.

Più in dettaglio, esso si preoccupa innanzitutto di chiarire che si considera conforme al principio di **libera concorrenza** l'intervallo di valori risultante dall'**indicatore finanziario** (detto anche *profit level indicator* – PLI) selezionato in applicazione del **metodo giudicato maggiormente appropriato** alla specifica transazione infragruppo in analisi, qualora gli stessi valori siano riferibili ad un numero di **operazioni non controllate**, ognuna delle quali risulti parimenti comparabile alla **transazione controllata**, in esito all'analisi di comparabilità.

Successivamente, il medesimo articolo 6 continua dichiarando che una **operazione controllata**, o un insieme di **operazioni controllate aggregate** in considerazione di uno stretto collegamento economico o in quanto formanti un complesso unitario e quindi tali da non poter essere valutate separatamente in modo affidabile, si considerano realizzate in conformità al **principio di libera concorrenza** qualora il relativo indicatore finanziario sia compreso nell'intervallo di valori (c.d. *arm's length range*) calcolato sulla base del *profit level indicator* rilevato nell'ambito di **transazioni tra parti indipendenti**.

Ne deriva che qualora l'**indicatore finanziario** di un'operazione tra entità appartenenti allo stesso gruppo non rientri nell'**intervallo di libera concorrenza**, l'amministrazione finanziaria sarà chiamata ad effettuare una **rettifica** al fine di riportare il predetto indicatore all'interno del *range*.

#### **Le indicazioni delle Linee Guida OCSE**

Le indicazioni contenute nello schema di decreto del MEF sopra ricordate sono ad evidenza molto **generali** e si limitano in sostanza a richiamare i concetti di base già esposti nelle **Linee Guida OCSE sui Prezzi di Trasferimento**.

Quindi, almeno in questa **prima formulazione** volta a raccogliere i commenti degli operatori, non è minimamente presente alcuna ulteriore indicazione di natura più strettamente **pratico-operativa** che possa essere utilizzata nel *design* delle *transfer pricing policies* nonché nella loro implementazione quotidiana per la definizione delle **transazioni infragruppo**, ivi inclusa la rappresentazione delle stesse nell'ambito delle **verifiche fiscali** condotte dalla Agenzia delle Entrate e dalla Guardia di Finanza.

Di conseguenza, si rende necessario richiamare i concetti già ben argomentati dall'OCSE per meglio definire i **risvolti tecnici** della applicazione del concetto di *range*. Più precisamente, il riferimento è alla Sezione A.7 del Capitolo III delle **Linee Guida**, dedicato alla **Comparability Analysis**.

Innanzitutto, nella richiamata sezione si legge (par. 3.55) che in taluni casi è possibile applicare il **principio di libera concorrenza** per arrivare a un singolo valore (ad esempio, un prezzo o un margine) che rappresenta il **dato più affidabile** per verificare se le condizioni di una **transazione intercompany** sono state fissate in linea con il comportamento che parti terzi terrebbero nell'ambito di transazioni similari in circostanze comparabili.

Tuttavia, precisa l'OCSE, poiché *il transfer pricing non è una scienza esatta*, ci saranno altresì molte occasioni in cui l'applicazione del metodo/i più appropriato/i produce un **intervallo di valori** che possono essere tutti relativamente e allo stesso modo considerati **affidabili**. In tali casi, le differenze nei valori che rientrano nell'intervallo potranno essere causate dal fatto che, in generale, **l'applicazione del principio di libera concorrenza permette di ottenere solo un'approssimazione delle condizioni che sarebbero stabilite tra imprese indipendenti**. È anche possibile che i diversi valori dell'**intervallo** rappresentino il fatto che imprese indipendenti coinvolte in transazioni comparabili in circostanze comparabili potrebbero non attribuire esattamente lo stesso prezzo nell'ambito di tale **transazione**. Ne discende che – essendo la **comparabilità** un requisito indispensabile nella valutazione della congruità dei prezzi infragruppo applicati – ai fini del calcolo del *range* di valori si dovranno escludere quelle transazioni tra parti indipendenti che presentano un **grado inferiore di comparabilità**.

Può darsi anche il caso che – aggiunge l'OCSE – nonostante gli sforzi compiuti per escludere quei punti del *range* che presentano un **livello inferiore di comparabilità**, ciò che si ottiene è un intervallo di valori per i quali si considera che, data la metodologia utilizzata per la selezione dei comparabili e i limiti riguardanti le informazioni disponibili a proposito di tali comparabili, permangano comunque dei **difetti di comparabilità** che non possono essere identificati e/o quantificati e che non sono quindi **rettificati** (ad esempio, tramite i c.d. **aggiustamenti**). In tali casi, se l'intervallo comprende un **numero significativo di osservazioni**, “*statistical tools that take account of central tendency to narrow the range (e.g. the interquartile range or other percentiles) might help to enhance the reliability of the analysis*” (par. 3.57).

In altri termini, l'OCSE chiarisce che **strumenti statistici** che tengano conto della tendenza ad accorparsi al centro i valori nel tentativo di restringere il *range* (come, ad esempio, l'intervallo interquartile o altri percentili) potrebbero contribuire a **rafforzare l'affidabilità** dell'analisi.



The banner features the Euroconference Evolution logo on the left, which includes a stylized 'ec' and the word 'EVOLUTION' above 'Euroconference'. The background is a light gray with a network of dots and lines. On the right, there is a photograph of a hand typing on a laptop keyboard. The text in the banner reads: 'Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi, calde come il tuo primo caffè. Aggiornamenti, approfondimenti e operatività, in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.' At the bottom, a dark gray bar contains the text 'richiedi la prova gratuita per 30 giorni >'. On the far right edge, there is vertical text: 'www.ecnews.it' and 'Pagine 11/14'.

Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,  
calde come il tuo primo caffè.

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,  
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

richiedi la prova gratuita per 30 giorni >

IVA

## ***Rettifica della detrazione specifica nel comparto immobiliare***

di **EVOLUTION**



Con riferimento al comparto immobiliare, l'articolo 19-bis.2 del D.P.R. 633/1972 prevede che l'impiego di beni immobili, entro il periodo di osservazione fiscale – ossia entro il nono anno successivo a quello dell'acquisto o dell'ultimazione della costruzione -, nell'effettuazione di operazioni (cessioni o locazioni) che danno un diverso diritto alla detrazione, determina la rettifica dell'Iva assolta o non assolta a monte per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Evolution, nella sezione "Iva", una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo si occupa della rettifica della detrazione specifica.

Tipicamente per gli immobili possono trovare applicazione **due tipologie** di rettifica contenute nella norma:

- la rettifica della detrazione **specific**a ([articolo 19-bis.2, commi 2 e 3 D.P.R. 633/1972](#));
- la rettifica della detrazione **da pro-rata** ([articolo 19-bis.2, comma 4, D.P.R. 633/1972](#)).

Nella categoria della rettifica specifica vi rientra la rettifica per **cambio di destinazione** prevista, per i beni ammortizzabili, dal [comma 2 dell'articolo 19-bis.2](#), qualora si verifichi una **discordanza** tra l'originale previsione di utilizzo e l'effettivo impiego dei beni.

La rettifica della detrazione è effettuata in misura **direttamente proporzionale** all'entità della **divergenza** tra previsione d'impiego e utilizzazione effettiva, sicché:

- qualora il cambio di destinazione avvenga al momento del **primo impiego** del bene ammortizzabile, la **rettifica ha ad oggetto tutta l'imposta**;
- qualora il cambio di destinazione abbia luogo nei **nove anni successivi** all'entrata in funzione del fabbricato, la rettifica della detrazione deve essere effettuata in rapporto

a tanti **decimi dell'imposta detratta o non detratta** quanti sono gli anni che mancano al compimento del periodo di tutela fiscale.

Invero, nell'ambito del comparto immobiliare la rettifica da cambio di destinazione **non** ha un'applicazione **diffusa**. Un caso in cui deve essere attivata è quello dell'impresa di **costruzione di fabbricati** abitativi non in pro-rata che, pur di liberarsene, **cede in esenzione un fabbricato strumentale** acquistato con detrazione dell'Iva (**operazione di compravendita occasionale**). Al riguardo si veda il seguente esempio numerico.

**Fabbricato strumentale acquistato nel 2015**

Costo d'acquisto	100.000
Pro-rata di detraibilità 2015	100%
Iva detratta	22.000

**Fabbricato strumentale ceduto nel 2017**

Pro-rata di detraibilità 2017	100%
Anni mancanti al compimento del decennio	8

**Rettifica da cambio di destinazione**

Iva da riversare all'Erario (22.000/10*8) in unica soluzione	17.600
--	--------

La [risoluzione AdE 196/E/2007](#) ha chiarito che la rettifica da cambio di destinazione trova applicazione, **in favore del contribuente**, in caso di pagamento di acconti per l'acquisto di un fabbricato abitativo, senza detrazione dell'Iva, che al momento del rogito **cambia** la propria **destinazione d'uso diventando strumentale** per natura.

Infine, va rilevato che, con la **sentenza C-672/16** del 28 febbraio 2018, la Corte di Giustizia ha stabilito che *"Gli articoli 167, 168, 184, 185 e 187 della direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto, devono essere interpretati nel senso che essi **ostano a una normativa nazionale** che prevede la **rettifica dell'imposta sul valore aggiunto inizialmente detratta** per il motivo che un **immobile**, per il quale è stato esercitato il **diritto di opzione per l'imposizione**, è ritenuto come **non più utilizzato** dal soggetto passivo ai fini delle proprie operazioni soggette ad imposta, qualora l'immobile sia rimasto **inoccupato per più di due anni, anche se è stato dimostrato che il soggetto passivo ha cercato di darlo in locazione durante tale periodo**".*

In altri termini, con tale decisione, la Corte di Giustizia ha affermato che **non deve essere oggetto di rettifica** l'Iva detratta sull'acquisto dell'immobile a seguito dell'avvenuta **cessata locazione** in Iva per **cause non imputabili all'impresa**.

A banner for Euroconference Evolution. On the left is the logo, which features a stylized 'ec' in blue and yellow, followed by the word 'Euroconference' in bold black and 'EVOLUTION' in blue. The background of the banner shows a network of grey lines with blue and yellow dots, and a blurred image of a laptop keyboard and a cup of coffee. The text is centered on the right side.

**Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,  
calde come il tuo primo caffè.**

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,  
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

**richiedi la prova gratuita per 30 giorni >**