

IVA

Rettifica della detrazione Iva dal riscatto dell'immobile

di **EVOLUTION**



La rettifica della detrazione dell'Iva è un istituto regolato dall'articolo 19-bis.2 del D.P.R. 633/1972, il quale prevede per gli immobili alcune disposizioni particolari.

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 fornisce un inquadramento generale della fattispecie avendo particolare riguardo all'individuazione del **dies a quo** per il computo del periodo di sorveglianza.

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**.

L'**obbligo di rettifica con periodo di tutela fiscale di 10 anni** comprende, infatti, non solo l'imposta relativa all'acquisto dell'immobile o ai costi sostenuti per la sua costruzione, ma anche quella assolta per **interventi di riparazione** e di **recupero edilizio** qualora le stesse siano **incrementative** del valore dell'immobile.

Ai fini della rettifica, i fabbricati (o le porzioni di fabbricati) sono sempre considerati **beni ammortizzabili** e il **periodo di osservazione decennale** decorre dall'**acquisto** o dall'**ultimazione**.

Per quanto riguarda le **aree edificabili** oggetto di edificazione, il periodo di monitoraggio decorre dall'ultimazione del fabbricato ivi costruito.

Con la **risposta n. 3**, pubblicata in data **17 settembre 2018**, l'Agenzia delle Entrate, confermando quanto già affermato nella [circolare 26/E/2016](#), ha precisato che per gli immobili acquisiti alla fine del contratto di *leasing*, ai fini dell'individuazione del **dies a quo** per il

computo del periodo di sorveglianza decennale per la rettifica della detrazione dell'Iva, si deve far riferimento, “di regola”, alla **data di esercizio del diritto di acquisto (data del riscatto) del bene da parte della società utilizzatrice**.

Tuttavia, occorre valutare se, in presenza di **particolari circostanze**, i beni immobili possano considerarsi **sostanzialmente acquistati prima** della data di esercizio del diritto di acquisto in sede di **riscatto finale**. Ad esempio, ciò potrebbe accadere nel caso in cui il **maxi canone iniziale** risulti di **importo eccessivamente elevato** rispetto all'ammontare totale della locazione finanziaria.

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

- la rettifica della detrazione **specificata** ([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](#)).

Rettifica specifica



EVOLUTION Euroconference

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 15 giorni >](#)