

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Assegnazione agevolata e rettifica della detrazione Iva***

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributarî



L'**assegnazione e la cessione agevolata dei beni ai soci**, riproposta dalla Legge di Bilancio 2023 ([articolo 1, comma 100 e seguenti, L. 197/2022](#)), **non contiene alcuno "sconto" sull'Iva** eventualmente dovuta sull'uscita del bene (immobile) dal patrimonio della società (a causa dei noti vincoli comunitari).

Uno degli aspetti da tenere in considerazione per calcolare il "costo" dell'operazione è quello riguardante l'eventuale **rettifica della detrazione** che si rende necessaria a seguito dell'**assegnazione o cessione del bene immobile al socio**.

Partendo dal presupposto dell'**avvenuta detrazione dell'Iva** all'atto dell'acquisto del bene immobile da parte della società (o sulla sua costruzione), per **non incidere sul soggetto assegnatario dell'immobile** (che nella maggior parte dei casi è una persona fisica) si tenderà, laddove possibile, ad assegnare il bene in **regime di esenzione Iva** (regime **naturale** se l'immobile è assegnato dall'impresa che non ha costruito o ristrutturato il bene, o anche se l'assegnazione avviene dall'impresa che lo ha costruito o ristrutturato decorsi oltre cinque anni dall'ultimazione dei lavori).

Le variabili da prendere in considerazione sono più di una, la prima delle quali attiene alla **definizione di bene ammortizzabile** che, secondo quanto stabilito dall'[articolo 19-bis2, comma 8, D.P.R. 633/1972](#), comprende **ai fini della rettifica della detrazione tutti gli immobili**, a prescindere dall'iscrizione contabile (merce, patrimonio o bene ammortizzabile).

Il secondo aspetto riguarda il **periodo di possesso intercorso tra l'acquisto** (o l'ultimazione della costruzione) **dell'immobile e l'assegnazione o cessione al socio**.

La **rettifica della detrazione**, secondo lo stesso [comma 8 dell'articolo 19-bis2](#), è dovuta solo se il predetto periodo è **inferiore a dieci anni** (l'anno di acquisto ed i nove successivi).

Pertanto, tenendo conto che l'assegnazione o la cessione agevolata devono avvenire entro il prossimo 30 settembre 2023, per tutti gli immobili acquistati (o con lavori di costruzione ultimati) prima del 1° gennaio 2014 **non si rende mai dovuta la rettifica della detrazione per avvenuta scadenza del periodo decennale di osservazione** (periodo di osservazione stabilito dall'[articolo 19-bis2, comma 8, D.P.R. 633/1972](#)).

In questi casi l'assegnazione o la cessione esente da imposta è quindi **conveniente** perché **non comporta alcun obbligo di restituzione** di una parte dell'imposta detratta in origine.

Al contrario, sulle assegnazioni e cessioni agevolate esenti di **beni immobili acquisiti con Iva detratta a partire dal 1° gennaio 2014** è dovuta la rettifica della detrazione.

La misura della rettifica dipende da **due fattori**: il **numero di anni mancanti al compimento del decennio** e la **tipologia di rettifica della detrazione** (specifica o da pro-rata).

In merito al primo aspetto, l'[articolo 19-bis2 D.P.R. 633/1972](#) richiede, nel caso di cessione del bene (o assegnazione) esente, la **rettifica della detrazione** in unica soluzione in misura pari ai decimi di Iva corrispondenti agli anni mancanti al compimento del decennio.

Tuttavia, la rettifica coinvolge l'intero importo dei predetti decimi solo se l'assegnazione o la cessione esente al socio costituisce un'operazione esente e non rientra nell'ambito di un'attività esente.

In altre parole, **è necessario distinguere tra:**

- **operazioni esenti** che non incidono sulla determinazione del pro-rata di cui all'[articolo 19-bis D.P.R. 633/1972](#) (ad esempio la cessione di un bene immobile ammortizzabile), nel qual caso la **rettifica della detrazione è effettuata per l'intero importo dell'Iva** corrispondente ai decimi mancanti al compimento del decennio;
- **operazioni esenti che avvengono nell'ambito di un'attività esente**, nel qual caso la rettifica della detrazione, a norma dell'[articolo 19-bis2, comma 4 e 6, D.P.R. 633/1972](#), riguarda i **decimi di Iva mancanti al compimento del decennio** ma deve essere calcolata sulla differenza tra il pro-rata originario (quello dell'anno in cui è avvenuto l'acquisto) ed il pro-rata dell'anno in cui avviene l'assegnazione o la cessione esente (anno 2023). In tal modo l'effetto negativo della rettifica della detrazione è **"mitigato"** ma nel contempo si deve tener conto dell'impatto negativo del pro-rata sulla detrazione dell'Iva sugli acquisti dell'anno 2023 in cui avviene l'assegnazione.