

AGEVOLAZIONI

Assegnazione agevolata e rettifica della detrazione Iva

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Master di specializzazione

SPECIALE LEGGE DI BILANCIO 2023

[Scopri di più >](#)

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-bis 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.