

IVA

Assegnazione e cessione agevolata di immobili acquistati senza detrazione dell'Iva

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



La **cessione agevolata ai soci di beni immobili abitativi** per i quali **all'atto dell'acquisto non è stata detratta per intero l'Iva** può avvenire in regime di **esenzione Iva** ai sensi dell'[articolo 10, n. 27-quinquies, D.P.R. 633/1972](#), con conseguente esclusione dal calcolo del pro-rata Iva.

In caso di **assegnazione**, la circostanza che l'imposta non sia stata detratta per intero all'atto dell'acquisto comporta che l'operazione sia **esclusa da Iva per carenza del presupposto oggettivo**.

Le disposizioni contenute nella Legge di bilancio 2023 relative all'assegnazione ed alla cessione agevolata di taluni beni ai soci (tipicamente immobili) **non prevedono alcuna agevolazione ai fini dell'applicazione dell'Iva**, mentre prevedono la riduzione alla metà dell'imposta di registro e l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Nella circolare 26/E/2016, emanata a commento della precedente possibilità di assegnazione agevolata, ed i cui chiarimenti devono ritenersi validi anche in questo contesto, l'Agenzia delle entrate ha ricordato che **le assegnazioni di beni ai soci** costituiscono **operazioni assimilate alle cessioni di beni rilevanti ai fini Iva** ai sensi dell'[articolo 2, comma 2, n. 6, D.P.R. 633/1972](#).

Tuttavia, richiamando la precedente **circolare 40/E/2002**, è stato chiarito che, in aderenza alle indicazioni fornite dalla Corte di Giustizia Ue (cause C-322/99 e C-323/99), l'**assegnazione** di beni ai soci (così come l'autoconsumo) è **escluso dal campo di applicazione dell'Iva** quando all'atto dell'acquisto **non è stata consentita la detrazione dell'imposta**.

Si tratta dei seguenti casi:

- beni acquistati presso privati, prima dell'1.1.1973 (data di introduzione dell'Iva)

- o con Iva non detratta per intero.

Al contrario, laddove si opti per la **cessione agevolata dei beni ai soci**, l'operazione assume **sempre rilievo ai fini Iva**, anche nelle ipotesi in cui l'acquisto sia avvenuto senza Iva o senza detrazione integrale dell'Iva stessa.

Tale ultima ipotesi potrebbe essere ricorrente, tenendo conto che l'[articolo 19-bis1, lett. i\), D.P.R. 633/1972](#) prevede l'**indetraibilità oggettiva** per l'acquisto di immobili abitativi, tranne che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale l'attività di costruzione di immobili, ovvero per quelle imprese che **locano in esenzione** con conseguente applicazione del pro-rata di cui all'[articolo 19-bis D.P.R. 633/1972](#).

Ad esempio, se l'acquisto dell'immobile abitativo avviene da parte di una società immobiliare che intende rivendere il bene, **l'imposta assolta sull'acquisto non è detraibile**, ma tale circostanza non influisce sulla **rilevanza Iva della successiva cessione** (anche agevolata) dell'immobile (anche a favore dei soci).

Tuttavia, per tale cessione esente (senza alcuna possibilità di opzione per l'Iva) si prospetta un **"conflitto" normativo** tra le seguenti norme contenute nell'articolo 10:

- 8-bis, in base al quale sono **esenti da Iva le cessioni poste in essere da soggetti diversi dall'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile**,
- e n. 27-quinquies, secondo cui sono **esenti da Iva le cessioni di beni (anche immobili) per i quali all'atto dell'acquisto non è stata detratta per intero l'Iva**.

La sostanziale differenza tra le due previsioni di esenzione risiede nel fatto che **quella contenuta nel numero 8-bis influenza il pro-rata di detrazione nell'anno in cui avviene la cessione esente** (fatta salva la cessione esente occasionale che non può farsi valere qualora il cedente sia una società immobiliare), mentre **le cessioni esenti di cui al n. 27-quinquies sono sempre escluse dal pro-rata** per espressa previsione contenuta nell'[articolo 19-bis](#).

Tenendo conto che il soggetto cedente è già stato penalizzato all'atto dell'acquisto con l'indetraibilità totale dell'imposta assolta, parrebbe se non altro più **equo** applicare la previsione di esenzione di cui al n. 27-quinquies allo scopo di evitare ulteriori conseguenze negative sulla detrazione dell'Iva.