

CASI OPERATIVI

Riscatto di immobile da leasing e decorrenza del decennio di monitoraggio

di **Euroconference Centro Studi Tributari**



Domanda

Una Sas stipula alcuni contratti di *leasing* immobiliare nel 2008 per un valore di 170.000 euro, pagando subito una *maxi* rata di circa 35.000 euro oltre IVA e fino al 2017 paga rate mensili oltre Iva.

A luglio 2017 riscatta tale bene pagando alla società di *leasing* 109.000 euro e ricevendo fattura da parte della società concedente in *reverse charge*.

Nella stessa giornata vende tale immobile a un socio per 120.000 euro esente Iva articolo 10, comma 8-ter, D.P.R. 633/1972.

Nel 2022 la società subisce un accertamento da parte dell'Agenzia delle entrate che procede al recupero dell'Iva detratta sulla fattura ricevuta in *reverse charge*, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, D.P.R. 633/1972.

La società ritiene che l'articolo 19, comma 2, D.P.R. 633/1972, prevede che "*salvo il disposto del 19 bis*" che tratta della rettifica della detrazione Iva decennale per gli immobili.

A tal proposito nella circolare n. 26/E/2016 si afferma che per il monitoraggio decennale bisogna partire dalla data del riscatto del bene, mentre a nostro avviso, per il monitoraggio si potrebbe considerare non la data del riscatto, luglio 2017, ma la data di stipula del contratto di *leasing*, luglio 2008, in base alla sentenza Corte di giustizia UE 12/10/2017 causa C- 164/16 che interpreta l'articolo 14, § 2, lettera b), Direttiva 2006/11/CE e alla Corte di Cassazione, sentenza n. 20951/2015, entrambi posteriori al documento di prassi richiamato.

Se la nostra tesi fosse sostenibile il periodo di monitoraggio partirebbe dal 2008 con la conseguenza che nel 2017 sarebbero finiti i famosi 10 anni e l'Agenzia delle entrate non potrebbe più rettificare nessuna Iva o al limite la rettifica della detrazione potrebbe essere al massimo di 1/10.

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU EVOLUTION...](#)

