



NEWS

Euroconference

Edizione di lunedì 9 Ottobre 2023

CASI OPERATIVI

Regime forfettario e concetto di mera prosecuzione dell'attività
di Euroconference Centro Studi Tributari

ADEMPIMENTO IN PRATICA

Forfetari: compilazione quadro RS ed inviti alla compliance
di Clara Pollet, Simone Dimitri

REDDITO IMPRESA E IRAP

Finanziamenti a tasso zero ai clienti con contributo (in)deducibile Irap?
di Fabio Landuzzi

IVA

La rilevanza fiscale degli Incoterms – terza parte
di Roberto Curcu

LA LENTE SULLA RIFORMA

Riforma del regime Iva delle operazioni immobiliari
di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



CASI OPERATIVI

Regime forfettario e concetto di mera prosecuzione dell'attività

di Euroconference Centro Studi Tributari

Intervista al Presidente De Nuccio: lo sviluppo della professione tra sfide future e ruolo nella riforma fiscale

[Guarda il video >](#)

Si chiede una definizione pratica del concetto di “*mera prosecuzione dell’attività*” ai fini dell’applicazione dell’aliquota agevolata del 5% per i contribuenti che applicano il regime fiscale c.d. forfettario.

L’Agenzia delle entrate ha più volte ribadito che si è in presenza di mera prosecuzione quando l’attività viene esercitata nello stesso luogo, nei confronti degli stessi clienti e utilizzando gli stessi beni dell’attività precedente (circolare n. 17/E/2012, circolare n. 10/E/2016 e da ultimo risposta a istanza di interpello n. 161/E/2020). Secondo l’Agenzia delle entrate la prosecuzione deve essere valutata sotto il profilo sostanziale e non formale, rendendo necessario valutare se la nuova attività si rivolge alla medesima clientela e necessita delle stesse competenze lavorative.

Ma come si definisce il concetto di mera prosecuzione: stessi clienti, stesso luogo, stessi beni?

Ad esempio: una persona che ha lavorato in Sicilia come lavoratore dipendente in un bar e successivamente apre un bar in Trentino come imprenditore, sicuramente non si tratta di mera prosecuzione anche se è la stessa attività, però non è lo stesso luogo e neanche gli stessi clienti. Quindi potrà applicare l’aliquota agevolata del 5%

Anche un allenatore sportivo che ha lavorato come dipendente in Germania e successivamente inizia una nuova attività, sempre come allenatore, in Italia, potrà applicare l’aliquota agevolata del 5% (non stessi clienti, no stesso luogo).

Invece, una contribuente che ha svolto lavoro dipendente come psichiatra presso il SSN nella città A e successivamente si licenzia e apre una partita Iva in regime forfettario come psichiatra esercitando l’attività nel suo ambulatorio nella città B, stessa Provincia, distanza A e B circa 75 km, predisponendo tutta la attrezzatura necessaria per l’ambulatorio medico a proprie spese: si è in presenza di una mera prosecuzione dell’attività svolta precedentemente sotto forma di lavoro dipendente, con applicazione dell’imposta sostitutiva del 15%, oppure si può ritenerla una nuova attività, con aliquota agevolata del 5%?



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



FiscoPratico



ADEMPIMENTO IN PRATICA

Forfetari: compilazione quadro RS ed inviti alla compliance

di Clara Pollet, Simone Dimitri

Convegno di aggiornamento

Controllo e accertamenti: rimedi alternativi al contenzioso

Scopri di più

I soggetti che aderiscono al **regime forfetario** per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni, di cui all'[articolo 1, commi dal 54 a 89, L. 190/2014](#), sono chiamati a fornire, all'interno del **quadro RS del modello Redditi PF 2023**, alcuni **elementi informativi** obbligatori, prescritti dall'[articolo 1, commi 69 e 73, L. 190/2014](#).

Nello specifico, i contribuenti che aderiscono al regime forfetario comunicano i dati dei **redditi erogati** per i quali, all'atto del pagamento, **non è stata operata la ritenuta alla fonte** di cui al titolo III, D.P.R. 600/1973 ([comma 69](#)). A tal fine, i predetti soggetti compilano i **righi RS371, RS372 e RS373**, indicando:

- in **colonna 1 il codice fiscale del percettore** dei redditi per i quali non è stata operata la ritenuta e;
- in **colonna 2, l'ammontare dei redditi stessi**.

Regime forfetario per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni - Obblighi informativi	Codice fiscale	Reddito
RS371	1	2 ,00
RS372	1	2 ,00
RS373	1	2 ,00

Il [comma 73](#) prevede, invece, quanto segue: "con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate recante approvazione dei modelli da utilizzare per la dichiarazione dei redditi sono individuati specifici obblighi informativi relativamente all'attività svolta dai forfetari. Gli obblighi informativi vanno individuati escludendo i dati e le informazioni già presenti, alla data di approvazione dei modelli di dichiarazione dei redditi, nelle banche di dati a disposizione dell'Agenzia delle entrate o che è previsto siano alla stessa dichiarati o comunicati, dal contribuente o da altri soggetti, entro la data di presentazione dei medesimi modelli di dichiarazione dei redditi.

A questo proposito, nel **quadro RS del modello Redditi PF 2023** è richiesta la compilazione dei **seguenti prospetti**:

- "Esercenti attività d'impresa", nel quale devono essere indicate le informazioni



- riguardanti le attività di impresa esercitate;
- “**Esercenti attività di lavoro autonomo**”, all’interno del quale devono essere indicate, cumulativamente, le informazioni riguardanti le attività di lavoro autonomo esercitate.

Per quanto concerne gli **esercenti attività d’impresa**, questi devono compilare i **righi da RS375 a RS378**.

Esercenti attività d’impresa	
	numero
RS375 Mezzi di trasporto /veicoli utilizzati nell’attività	,00
RS376 Costi per l’acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci	,00
RS377 Costo per il godimento di beni di terzi (canoni di leasing, canoni relativi a beni immobili, royalties)	,00
RS378 Spese per l’acquisto carburante per l’autotrazione	,00

Nel **rigo RS375** occorre esporre il **numero complessivo di mezzi di trasporto/veicoli posseduti e/o detenuti** (a qualsiasi titolo) per lo svolgimento dell’attività alla data di chiusura del periodo d’imposta.

Nel **rigo RS376**, occorre riportare, invece, l’**ammontare**:

- **del costo sostenuto per l’acquisto di materie prime e sussidiarie, semilavorati e merci**, inclusi gli oneri accessori di diretta imputazione;
- **delle spese sostenute per le lavorazioni effettuate da terzi** esterni all’impresa;
- **dei costi per servizi strettamente correlati alla produzione dei ricavi**.

Nel **rigo RS377** occorre riportare, invece, i costi sostenuti per il **godimento di beni di terzi** tra i quali:

- i **canoni di locazione finanziaria** e non finanziaria derivanti dall’utilizzo di beni immobili;
- **beni mobili e concessioni**;
- i **canoni di noleggio**;
- i **canoni d’affitto** d’azienda;
- i **costi sostenuti per il pagamento di royalties**.

Infine, nel **rigo RS378**, deve essere esposto l’ammontare complessivo delle spese sostenute nel corso del periodo d’imposta per gli **acquisti di carburante** per autotrazione.

Gli **esercenti attività di lavoro autonomo** dovranno compilare, invece, il **rigo RS381** destinato ai **consumi**. Ai fini della determinazione del dato in esame deve essere considerato l’**ammontare delle spese sostenute** nell’anno per:

- i **servizi telefonici** compresi quelli accessori;
- i **consumi di energia** elettrica;
- i **carburanti, lubrificanti** e simili utilizzati esclusivamente per la trazione di autoveicoli.



Esercenti attività di lavoro autonomo	
RS381 Consumi	,00

Con il **Provvedimento n. 325550/2023**, l'Agenzia delle entrate ha annunciato l'invio di una serie di **inviti alla compliance**, destinati ai soggetti forfetari che **non hanno compilato le informazioni previste dal richiamato comma 73**. Le comunicazioni per la promozione dell'adempimento spontaneo sono destinate ai soggetti che hanno applicato il **regime forfetario per il periodo d'imposta 2021**.

L'invio della comunicazione avviene **mediante PEC**, per i soggetti presenti nell'Indice nazionale dei domicili digitali delle imprese e dei professionisti disciplinato dall'[articolo 6-bis, D.Lgs. 82/2005](#) (Codice dell'Amministrazione digitale). Nei casi di **assenza di indirizzo PEC** (o di mancato recapito), l'invio è effettuato per posta ordinaria. La stessa comunicazione, inoltre, è consultabile dal contribuente all'interno dell'area riservata del "**Cassetto fiscale**".

Nella comunicazione viene segnalata la **possibile anomalia** e si invita il contribuente a **regolarizzare la propria posizione, ricorrendo all'istituto del ravvedimento operoso**, di cui all'[articolo 13, D.Lgs. 472/1997](#), beneficiando così di sanzioni ridotte. In questo caso, sarà necessario presentare una **dichiarazione integrativa** e versare la **sanzione**, di cui all'[articolo 8, primo comma, D.Lgs. 471/1997](#), pari a **250 euro**, ridotta in funzione della tempestività della regolarizzazione.

Da più parti è stata **accolta, con stupore**, l'avvio della descritta campagna di comunicazioni destinate a sanare delle informazioni che, nonostante siano mancanti, **non ostacolano l'attività di controllo e monitoraggio** dell'Amministrazione finanziaria; ad oggi con la fatturazione elettronica, tutti i costi afferenti alla propria partita Iva sono **documentati e messi a disposizione degli organi di controllo**. Inoltre, stranezza ulteriore, utilizzando il **software RedditOnLinePF** esiste la possibilità di compilare un rigo "fantasma" denominato RS382 "**Assenza di dati da indicare nei prospetti**", campo che **non esiste nei modelli ministeriali** e nelle istruzioni, che fa intendere all'utente la non obbligatorietà delle informazioni richieste.

RS 382 Assenza di dati da indicare nei prospetti Esercenti attività impresa e Esercenti attività di lavoro autonomo



Non si capisce cosa serva conoscere i costi/consumi afferenti all'attività di un soggetto che **comunque non può dedurli dal proprio reddito**, avendo aderito ad un regime forfettario di determinazione dello stesso. Sul punto anche l'Adc e l'Ungdcec sono intervenute con un comunicato stampa segnalando **forti dubbi sulle descritte lettere di compliance**; al momento, le varie rimozioni degli operatori sono state parzialmente accolte all'interno del D.L. 132/2023 (c.d. **Decreto proroghe**), con un **rinvio al 30.11.2024** dell'obbligo di comunicazione dei dati previsti nel quadro RS per i contribuenti forfetari destinatari delle lettere compliance.



REDDITO IMPRESA E IRAP

Finanziamenti a tasso zero ai clienti con contributo (in)deducibile Irap?

di Fabio Landuzzi

Seminario di specializzazione

Redditi prodotti on line: controlli dell'amministrazione finanziaria su privati e imprese

D.Lgs. n. 32/2023 per l'attuazione della DAC 7

Scopri di più

Una **pratica molto comune nel commercio** di diverse tipologie di prodotti vede il realizzarsi di un concorso fra **il distributore/venditore** dei beni e una **società finanziaria** – talora anche appartenente al medesimo gruppo d'impresa – volto a incentivare l'acquisto, da parte del **cliente finale**, mediante l'erogazione a suo favore di un **finanziamento a tasso zero**, o comunque ad un **tasso agevolato** rispetto a quello di mercato. Nel contesto dell'operazione, il **cedente del bene** assume a proprio carico l'onere di riconoscere alla società finanziaria un **corrispettivo per la prestazione del servizio** reso.

Lo **schema negoziale**, sebbene nella pratica del commercio possa assumere forme variegate, ripercorre essenzialmente i seguenti passi:

- il **cliente acquista i prodotti** dal venditore;
- una **società finanziaria eroga al cliente un finanziamento a tasso zero** (o a tasso agevolato) consentendo al cliente di eseguire il pagamento in forma rateale;
- il **venditore incassa direttamente il prezzo** di cessione di prodotti dalla società finanziaria, mediante la stipulazione di un separato accordo, il quale prevede, a carico del venditore, il **pagamento di un corrispettivo** alla società finanziaria stessa;
- fra il cliente e la società finanziaria viene stipulato un **contratto di finanziamento a tasso zero** (o tasso agevolato).

La società che vende i prodotti, di norma, iscrive i corrispettivi dovuti alla società finanziaria, in base del principio di competenza, o fra i **costi per servizi** (voce B.7 Conto economico) oppure a diretta **riduzione dei ricavi** delle vendite (quindi, a diminuzione della voce A.1 Conto economico) come nel caso degli sconti commerciali.

L'Agenzia delle entrate, nella [risposta ad interpello n. 46/2023](#) ha, invece, **qualificato tali costi** per la società venditrice dei beni come **oneri di natura finanziaria** che, in quanto tali, **non sono deducibili ai fini Irap**. È stata data preminenza al fatto che sussisterebbe una **stretta connessione** fra tale **corrispettivo** e l'erogazione del **finanziamento al cliente**, per via del fatto che, senza l'intervento del venditore e il pagamento del corrispettivo, il **finanziamento non**



potrebbe essere erogato; si è poi tenuto conto del fatto che **l'entità del corrispettivo** è collegata a diverse **variabili del finanziamento** (ammontare, durata, ecc.); infine, è stato fatto riferimento alla **disciplina Iva del corrispettivo** che la stessa prassi dell'Amministrazione finanziari ([risoluzione n. 71/E/1998](#)) ha ricondotto **al regime di esenzione**, di cui all'[articolo 10, D.P.R. 633/1972](#), per via della sua natura finanziaria.

L'Agenzia delle entrate, nella sua argomentazione, ha quindi ricondotto la fattispecie alla nozione di **“oneri di transazione”** di cui al Principio contabile Oic 19, par. 20.

Dall'altra parte, si è, invece, soprasseduto dal dare rilevanza al fatto che il corrispettivo di cui si tratta **non è collegato ad alcuna dazione di denaro dalla società finanziaria all'impresa venditrice** che sostiene il relativo onere.

La questione è stata di recente oggetto anche di un arresto giurisprudenziale (**Cassazione n. 6329/2023**) che ha **confermato l'orientamento espresso dall'Amministrazione finanziaria** nella citata [risposta ad interpello n. 46/2023](#), anche se lo ha fatto sviluppando un ragionamento molto differente, principalmente basato sull'interesse precipuo del venditore dei beni alla erogazione del finanziamento al cliente, e rifacendosi alla **nozione di “contratto a favore di terzo”**.

La conclusione raggiunta nel citato documento di prassi e nell'ordinanza della Cassazione, **non sono** (a nostro avviso) **pienamente convincenti**, in quanto entrambi prescindono completamente dal considerare che, nel caso di specie, **fra il soggetto che vende i beni** e corrisponde il corrispettivo, **e la società finanziaria** che eroga il finanziamento e riceve il corrispettivo, **non intercorre alcun rapporto di finanziamento** né diretto e né indiretto. I **contratti** che vengono stipulati nel caso di specie sono due e ben distinti, anche nelle rispettive parti contraenti: **uno è quello di compravendita** fra il venditore e il cliente; **l'altro è quello di finanziamento**, fra la società finanziaria e il cliente. È perciò difficile poter configurare che ricorra un contratto a favore del terzo in una simile circostanza.

Peraltro, non solo una prassi sebbene più datata dell'Amministrazione Finanziaria aveva riconosciuto la non qualificazione finanziaria dell'onere in questione, ma anche un più recente arresto giurisprudenziale (**Cassazione n. 26122/2019**) aveva proprio **escluso** che nel rapporto fra la società venditrice e la finanziaria potesse configurarsi un **contratto di finanziamento**.

Il caso trattato nell'Ordinanza appena citata è molto interessante, e riguarda un noto operatore di credito al consumo; nel caso di specie, la Suprema Corte ha “**escluso che trattasi di costi sostenuti per ottenere finanziamenti bancari** (...) *atteso che le operazioni di finanziamento riguardavano soggetti terzi, ovvero clienti della stessa*”, ed ha quindi concluso affermando che “*le spese sostenute per consentire il rilascio di tali finanziamenti in loro favore risultavano correttamente rilevate dalla (...) tra i costi per servizi, deducibili ai fini IRAP*”.



IVA

La rilevanza fiscale degli Incoterms – terza parte

di Roberto Curcu

Master di specializzazione

Laboratorio professionale Iva 2023

Scopri di più

Che piaccia o non piaccia, che sia corretto o meno, è necessario tenere conto che l'Agenzia delle entrate – ritenendo di non conformarsi all'orientamento giurisprudenziale maggioritario – sostiene che **le operazioni triangolari in esportazione, dove abbiamo due italiani ed un cliente finale a cui viene inviata la merce fuori dal territorio della UE, devono essere fatte con le corrette clausole Incoterms**, posto che l'[articolo 8, D.P.R. 633/1972](#), prevede che nel caso di cessioni alle esportazioni effettuate verso soggetti stabiliti in Italia (vendita da IT1 ad IT2), la non imponibilità è applicabile solo quando il **trasporto è eseguito a cura o a nome del cedente** (IT1).

La questione è stata approfondita, da ultimo, con la [risposta ad interpello n. 283/2023](#), che avevamo commentato nell'articolo “[Le triangolari in esportazione e le clausole Incoterms](#)”. In sostanza, per l'Agenzia delle entrate, quando IT1 cede ad IT2, il quale cede a soggetto extracomunitario con invio della merce fuori dai confini della UE, **IT1 può applicare il regime di non imponibilità solo se provvede a curare il trasporto della merce fuori dall'UE**, ed in questo senso per l'Agenzia **ciò non si verifica quando la cessione tra IT1 ed IT2 è regolata da clausole Incoterms EXW o FCA**.

In effetti, come abbiamo visto [nel precedente articolo](#), la clausola Incoterms EXW prevede che il venditore (IT1 in questo caso) consegni la merce presso i propri locali. In questo senso, è evidente che **chi cede EXW non potrà certo dire che il trasporto è eseguito a cura o a nome proprio** (o volendo utilizzare i termini previsti dalla Direttiva Iva “per proprio conto”), in quanto in tale circostanza si disinteressa completamente del trasporto.

Anche la clausola FCA non si presta generalmente all'effettuazione di operazioni triangolari, posto che con tale clausola il venditore si limita a consegnare la merce, presso un posto convenuto, al vettore incaricato dal compratore; evidentemente, se tale punto di consegna è posto sempre all'interno della UE, risulta evidente che il venditore si disinteressa del trasporto in esportazione, ed anche in questo caso – applicando formalmente la norma – IT1 non potrebbe emettere fattura con la non imponibilità ad IT2.

Volendo adottare soluzioni di cautela, al fine di evitare contestazioni da parte dell'Agenzia



delle entrate, la vendita tra IT1 ed IT2, se vuole beneficiare del regime di non imponibilità, deve essere strutturata in modo che **sia inconfondibile che il trasporto di merce fuori dalla UE sia a cura o a nome (o per conto) di IT1.**

In questo senso, evidentemente **possono funzionare le clausole che prevedono che il venditore curi la consegna fino al punto di destino fuori dalla UE, quali DAP, DDP, ecc...** Tuttavia, per operazioni da effettuarsi in assenza di rischio fiscale, che prevedono un trasporto marittimo, viene spesso utilizzata la clausola FOB.

La clausola FOB (free on board) prevede che il venditore deve caricare la merce a bordo della nave. L'Agenzia delle entrate, con la [risposta ad interpello n. 580/2020](#), ha confermato un vecchissimo orientamento (risoluzione n. 416596/E/1986) secondo il quale – nonostante la nave sia ancora in acque nazionali – per le leggi doganali e, quindi, anche ai fini Iva, le merci “*si considerano uscite dal territorio doganale salvo prova contraria, nel momento dell'imbarco sulle navi e sugli aeromobili*”. In sostanza, **una vendita FOB funzionerebbe per l'operazione triangolare** in quanto IT1 consegna merce all'estero, **mentre non funzionerebbe la clausola FAS (free along side ship)**, dove non si può ritenere che il venditore trasporti la merce fuori dalla UE.

Altro caso in cui le clausole Incoterms potrebbero essere di ausilio, è quello **della triangolare IT-UE-EXUE**. Il caso, e l'attenzione che ne deve essere prestata, lo si ricava dal pensiero dell'Agenzia delle entrate, espresso con la [risposta ad Interpello n. 136/2023](#). Guardando la situazione di IT, infatti, parrebbero non esservi problemi o rischi in quanto, avendo come cessionario un soggetto non stabilito in Italia, è indifferente che il trasporto sia curato dal cedente o dal cessionario, posto che in una vendita da un soggetto stabilito in Italia ad un soggetto estero, **è indifferente chi sia il soggetto che cura il trasporto all'estero**.

Le cose si complicano, tuttavia, quando il cessionario estero a sua volta cede la merce ad altro cessionario estero, e quest'ultimo trasporta la merce fuori dalla UE. Su quindi l'italiano cede al tedesco, il quale cede allo svizzero ed è quest'ultimo che cura il trasporto fuori dalla UE, la fattura del soggetto italiano deve avere l'Iva; questo perché la non imponibilità ai sensi dell'[articolo 8, comma 1, lettera b\), D.P.R. 633/1972](#), trova applicazione solo **quando il cessionario non residente cura il trasporto della merce fuori dalla UE**, e non nel caso in cui lo stesso **sia curato da un ulteriore soggetto** per conto proprio. In caso di operazioni triangolari di tale tipo, quindi, è chiaro che **molte attenzioni devono essere prestate a chi cura i trasporti, analizzando le clausole Incoterms delle varie vendite a catena**.

Una ultima attenzione deve essere prestata per le cosiddette esportazioni congiunte, nelle quali il cedente italiano, prima di esportare la merce, la fa lavorare da un lavorante incaricato dal cessionario extracomunitario. L'attenzione in questo senso deve essere prestata in quanto l'[articolo 8, D.P.R. 633/1972](#), prevede che la merce – tra la vendita e l'uscita del territorio europeo – **possa subire lavorazioni solo se il trasporto della stessa fuori dalla UE sia curato dal cedente italiano**, e non dal cessionario non residente (non è prevista la possibilità di lavorare la merce nelle esportazioni in lettera b). In sostanza, una interpretazione restrittiva di tale



norma vorrebbe che se un venditore di Padova cede della merce ad uno svizzero, il quale chiede che la stessa venga consegnata a Varese per una lavorazione, prima dell'invio nella Federazione elvetica, anche il trasporto della merce lavorata, dalla città lombarda alla Svizzera, deve essere effettuato a cura o a nome dell'impresa di Padova.



LA LENTE SULLA RIFORMA

Riforma del regime Iva delle operazioni immobiliari

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Due sono gli obiettivi della legge delega per la riforma del sistema fiscale (L. 111/2023) in relazione alla fiscalità Iva immobiliare:

- intervenire sulle regole che contengono il **regime di esenzione** delle **cessioni e delle locazioni immobiliari** e;
- **modificare le limitazioni alla detrazione dell'Iva sugli acquisti nel comparto abitativo.**

In merito al primo aspetto, la legge delega evidenzia che il settore immobiliare risulta attualmente caratterizzato da una normativa complessa ed improntata al **regime dell'esenzione**, di cui all'[articolo 10](#), n. 8, 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972, salva la **possibilità di applicazione dell'Iva** (per obbligo o per opzione) in relazione ad alcune specifiche fattispecie.

In particolare, l'Iva è applicata **per obbligo** alle cessioni di **immobili abitativi e strumentali** poste in essere dalle imprese che hanno costruito o ristrutturato il bene, a condizione che la cessione intervenga **entro il termine di cinque anni dall'ultimazione dei lavori**, mentre è applicata **per opzione decorso tale termine** e, per i fabbricati strumentali, anche per le **cessioni effettuate da imprese diverse dalle predette**. In buona sostanza, **rimangono "ingabbiate" nel regime di esenzione** le cessioni di fabbricati abitativi nell'ipotesi in cui il cedente sia un soggetto **che non ha costruito o ristrutturato l'immobile**.

Con l'attuazione della legge delega, il Governo (quale legislatore delegato) dovrà operare un'importante e profonda revisione delle regole descritte, inserendo una maggiore **omogeneità di trattamento tra fabbricati abitativi e fabbricati strumentali**.

Con riguardo al secondo obiettivo, l'[articolo 7, comma 1, lett. d\), n. 2, L. 111/2023](#), stabilisce l'obbligo di **armonizzare i criteri di detrazione dell'Iva** relativa ai fabbricati alle regole sancite in ambito comunitario. Allo stato attuale, l'[articolo 19-bis1, lett. i\), D.P.R. 633/1972](#), **preclude l'esercizio del diritto alla detrazione** per l'acquisto **di immobili abitativi**, ivi compresa l'imposta afferente la gestione e la manutenzione degli stessi beni, **ad eccezione delle imprese** che:

- hanno per oggetto esclusivo o principale **la costruzione di fabbricati** e;



- **locano in regime di esenzione**, con conseguente applicazione del pro-rata.

È bene osservare che l'intervento normativo previsto nella legge delega è già stato anticipato, in qualche misura, da **alcuni interventi di prassi** e dalla **giurisprudenza nazionale**. Più in particolare, si segnala la recente [risposta ad interpello n. 392/2023](#) in cui l'Agenzia delle entrate ha condiviso un consolidato indirizzo della Suprema Corte, per il quale **la valutazione della strumentalità** di un acquisto (rispetto all'attività imprenditoriale) **va effettuata in concreto**, tenendo conto **dell'effettiva natura del bene in correlazione agli scopi dell'impresa**, e non in termini puramente astratti (Cassazione n. 16370/2007 e Cassazione n. 12036/2008). Conseguentemente, è detraibile l'imposta assolta sui **lavori di ristrutturazione di un immobile abitativo** (A/2), ma in concreto utilizzato per lo **svolgimento di un'attività di affittacamere e casa vacanze**, in quanto trattasi di un bene strumentale. Pertanto, ciò che rileva per riconoscere il diritto alla detrazione dell'imposta assolta sull'acquisto non è tanto la classificazione catastale dell'immobile, bensì la sua **concreta destinazione** (Cassazione n. 11333/2020 e Cassazione n. 4606/2016).

Altra fattispecie per la quale è stata riconosciuta la detraibilità dell'Iva, è quella riferita al **professionista che acquista un fabbricato abitativo** (categoria A/2) **destinato ad essere utilizzato come studio professionale**. In questo caso, la Cassazione (sentenza n. 13259/2022) ha stabilito che l'imposta sull'acquisto deve essere **considerata detraibile** in quanto trattasi di immobili strumentale allo svolgimento dell'attività di lavoro autonomo.