

**CASI OPERATIVI**

---

***Settore immobiliare e separazione delle attività***di **Euroconference Centro Studi Tributari**

Una società immobiliare mista (attività di gestione immobili e compravendita immobili propri), nel caso di acquisto condominio con abitativi e negozi da locare, imposta la separazione attività (Iva e contabile) come di seguito:

1. locazione Immobili abitativi (per dispensa fatturazione);
2. locazione altri immobili.

L'immobile acquisito viene registrato nella sezione dei registri Iva attività 3. "*Compravendita su immobili propri*" per il quale però non vi è la sub-divisione tra immobili esenti e Immobili strumentali, e pertanto vige il pro-rata.

Gli immobili sono iscritti all'attivo del bilancio essendo immobili patrimonio.

Al primo anno (l'immobile è acquisito da privato) le spese per acquisire immobile e le spese tecniche si registrano sul Registro 3 registrando Iva detraibile in proporzione al peso che hanno (secondo la rendita catastale) gli immobili strumentali in quanto non vi sono operazioni attive per calcolo del pro rata. Stessa procedura per attribuire i costi detraibili.

Anche la contabilità sarà separata per le tre attività.

Si chiede se la procedura è corretta.

Gli affitti periodici sarebbero registrati negli altri 2 registri, con separato calcolo dell'Iva da detrarre, nel caso di acquisti, che sarà non detraibile per la locazione di immobili abitativi (registro 1) (per il quale si richiederà la dispensa operazioni esenti), e con pro-rata specifico per le locazioni di altri immobili strumentali.



L'immobile acquisito viene registrato nella sezione dei Registri Iva "*Compravendita su immobili propri*" per il quale però non vi è la sub-divisione tra immobili esenti e Immobili strumentali, e pertanto vige il pro-rata. Gli immobili sono iscritti all'attivo del bilancio essendo immobili patrimonio. Si chiede se la procedura è corretta.

Per i pro-rata della attività 3 "*compravendita*" si chiede se sia un impostazione corretta calcolare la detrazione con metodi oggettivi in assenza di operazioni attive (intendendosi operazioni attive la vendita dell'immobile) cioè registrando Iva detraibile in proporzione al peso che hanno (secondo la rendita catastale) gli immobili strumentali.

Oppure si deve considerare che sono operazioni attive per il calcolo pro-rata le locazioni periodiche che sono tutte esenti anche quelle strumentali e il tal caso a fine anno dovrei rettificare la detrazione in base alle operazioni attive effettuate intendendosi le locazioni.

Si chiede inoltre nel caso di dividesse l'attività 3 (in sottosezioni di abitativi e altri immobili) le fatturazioni interne dei servizi per recupero Iva e dei costi, posso farle una volta all'anno a dicembre?

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



**FiscoPratico**