

CASI OPERATIVI

Cambio di destinazione dell'immobile e rettifica dell'Iva

di Euroconference Centro Studi Tributari

**Esperto AI****L'Intelligenza Artificiale
al servizio del tuo Studio**[scopri di più >](#)

L'impresa Alfa (codice ATECO 41.20.00) costruisce immobili abitativi per vendere.

Nel caso specifico sta costruendo un villaggio turistico composto da immobili della categoria A/2 e A/7.

Al momento

- i vari SAL sono contabilizzati come rimanenze di immobili merce,
- l'Iva in acquisto è del 4%
- l'Iva è da considerarsi detraibile
- l'Iva è rimborsabile se ci sono i presupposti per l'aliquota media, il rimborso per beni ammortizzabili non è possibile, essendo gli immobili merce beni non ammortizzabili Alfa ora intende modificare il business plan nel senso che:
- gli immobili costruiti non saranno subito ceduti ma saranno dati in locazione con Iva al 10% alla società Beta (codice ATECO 55.20.51);
- Beta gestirà il villaggio turistico svolgendoci l'attività di affittacamere;
- gli immobili saranno immessi nel mercato per venderli dopo un periodo di 3 o 4 anni dal loro completamento (i nuovi proprietari subentreranno nel contratto di locazione sopra menzionato).

Si chiede come la modifica di scopo/di comportamento influenza la detraibilità dell'Iva in fase di costruzione.

In particolare:

- nel caso in cui gli immobili abitativi vengano contabilizzati come immobili merce e pertanto nelle rimanenze

- nel caso che gli immobili abitativi vengano contabilizzati come immobilizzazioni in costruzione e poi come immobilizzazioni materiali (particolare che forse si renderà necessario per questioni di accesso a contributi)

questa modifica di scopo/di comportamento come influenza la rimborsabilità dell'Iva in fase di costruzione?

Nel caso in cui gli immobili abitativi vengano contabilizzati come immobili merce e pertanto nelle rimanenze e nel caso che gli immobili abitativi vengano contabilizzati come immobilizzazioni in costruzione e poi come immobilizzazioni materiali (particolare che forse si renderà necessario per questioni di accesso a contributi)

il "giro" degli immobili abitativi a immobilizzazioni materiali necessità di una rettifica dell'iva detratta in fase di costruzione rendendola non detraibile?

Questi immobili abitativi dati in locazione duratura diventano immobili patrimonio in quanto abitativi e come tali poi soggetti alla totale indetraibilità dell'Iva ai sensi dell'articolo 19-bis1, D.P.R. 633/1972?

Se la risposta è affermativa, la eventuale successiva vendita degli immobili permette ad Alfa il recupero di n decimi dell'Iva non detratta?

Se la risposta è negativa, si rende applicabile la causale per il rimborso per beni ammortizzabili?

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



FiscoPratico

I "casi operativi" sono esclusi dall'abbonamento Euroconference News e consultabili solo dagli abbonati di FiscoPratico.