



CASI OPERATIVI

Società immobiliari e rettifica della detrazione IVA

di Euroconference Centro Studi Tributari

webinar gratuito

ESPERTO AI Risponde - Focus Accertamento 2025

16 luglio alle 11.00 - iscriviti subito >>



Alfa S.r.l. ha come oggetto sociale:

- acquisto, la vendita e la permuta di beni immobili;
- sfruttamento edificatorio di terreni, anche mediante lottizzazione;
- trasformazione, ristrutturazione, restauro, risanamento e ogni tipo di manutenzione di immobili pubblici e privati, compresi quelli di pubblica utilità;
- gestione e locazione di beni immobili, sia terreni che fabbricati, anche per conto terzi e prestazioni di servizi attinenti il settore immobiliare;
- realizzazione, gestione, manutenzione di edifici e in genere di opere soggetti a concessione amministrativa;
- costruzione, completamento, ampliamento e trasformazione di edifici e di ogni altra opera relativa all'edilizia civile, industriale, commerciale, nonché di opere di pubblica utilità.

Al Registro delle Imprese la società risulta attiva per l'esercizio dell'attività di:

- attività prevalente - costruzione ristrutturazione restauro ampliamento di edifici residenziali e non residenziali;
- attività secondaria: (dal 08.07.2021) locazione immobiliare di beni propri.

All'Agenzia delle Entrate la società indica:

- attività prevalente codice Ateco 412000 (in data della costituzione della società);
- attività secondaria codice Ateco 682001 (in data 08.07.2021) con opzione per la contabilità separata.

La società nel 2021 ha acquistato, da un soggetto privato, un fabbricato di tipo abitativo, che intendeva ristrutturare e rivendere, iscritto nei bilanci approvati tra le rimanenze come opera propria in costruzione, che poi ha successivamente venduto nel 2023 senza eseguire alcuna opera, in quanto l'operazione si è dimostrata anti-economica.



Nel 2022 ha acquistato dall'impresa costruttrice un fabbricato di tipo abitativo, regolarmente fatturato con iva 10%, fabbricato che ora, al termine dei lavori di completamento e del suo arredo, verrà dato in locazione a terzi; il predetto fabbricato abitativo è stato indicato nei bilanci approvati tra le immobilizzazioni materiali e considerato quale "bene patrimonio".

La società ha presentato le dichiarazioni annuali IVA dichiarando le due attività separate (per codice Ateco 412000 e per il codice Ateco 682001).

Per quanto riguarda il fabbricato di tipo abitativo acquistato nel 2022 dall'impresa costruttrice – e fatto rientrare nell'attività (separata ai fini IVA) di locazione immobiliare di beni propri Ateco 682001 - la società ha detratto l'IVA sulla fattura di acquisto del costruttore in quanto si è ritenuta applicabile la disposizione dell'art. 19-bis1, lettera i), D.P.R. 633/1972 “la disposizione (della indetraibilità oggettiva dell'iva sui fabbricati ad uso abitativo) non si applica per i soggetti che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui al n. 8 dell'art. 10 che comportano la riduzione della percentuale a norma dell'art 19, comma 5, e dell'art 19-bis”.

Nel 2025 il predetto fabbricato verrà locato a terzi con canoni esenti Iva ai sensi dell'art. 10,n. 8, D.P.R. 633/1972.

In sede di presentazione della dichiarazione annuale IVA per il 2025 i canoni di locazione determineranno un pro-rata di indetraibilità pari al 100%; è corretto che nella predetta dichiarazione si dovrà quindi applicare le disposizioni previste dall'art 19-bis2, D.P.R. n. 633/1972 “rettifica della detrazione”, in pratica rendendo indetraibile l'IVA a suo tempo detratta sull'acquisto dell'immobile, e ciò per il numero degli anni residui al compimento dei 10 anni di monitoraggio previsti per i fabbricati?

Ai fini del reddito d'impresa, inoltre, è possibile considerare il fabbricato quale bene strumentale per destinazione e dedurre tutti i relativi costi, ammortamento compreso, oppure deve essere applicata la disposizione dell'art. 90, TUIR?

Inoltre, è possibile optare per l'assoggettamento a IVA dei predetti canoni di locazione dell'immobile a uso abitativo, ciò escluderebbe l'applicazione della predetta disposizione dell'art. 19-bis2, D.P.R. 633/1972?

Da ultimo, in relazione all'attività (separata ai fini IVA) di locazione, è in animo della società di acquistare da un soggetto passivo iva di un bene strumentale per natura (acquisto IVA in regime di reverse charge) e di locarlo a terzi con opzione IVA sui canoni; quali sono gli adempimenti porre in essere per poter detrarre l'IVA sull'acquisto del bene?

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



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