

Assegnazione agevolata e possibili effetti negativi in ambito IVA

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



"Where your home
comes to life"

La Legge di bilancio 2025 ha riproposto la possibilità per le **società di assegnare beni immobili ai soci entro il 30 settembre 2025**, usufruendo di agevolazioni rilevanti sul piano delle imposte dirette e indirette, a esclusione dell'IVA. Infatti, ai fini IVA, l'assegnazione e la cessione agevolata rimangono sottoposte alla **disciplina ordinaria**, a causa dei vincoli imposti dalla normativa comunitaria, che impedisce agli Stati membri di concedere agevolazioni IVA differenziate rispetto al diritto europeo. Ai sensi dell'[art. 2, D.P.R. n. 633/1972](#), le **assegnazioni di immobili ai soci** vengono **equiparate alle cessioni**, con conseguente assoggettamento alle **medesime regole**. Se l'operazione rientra nel regime di imponibilità IVA (ad esempio, quando viene effettuata dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori), **non si verifica alcun effetto pregiudizievole** sul diritto alla detrazione dell'IVA.

In particolare:

- l'[art. 10, n. 8-bis e 8-ter, D.P.R. n. 633/1972](#) prevede, derogando al regime di esenzione, **l'applicazione dell'IVA ordinaria sia per gli immobili abitativi che per quelli strumentali**, quando vengono ceduti **entro 5 anni dalla costruzione o ristrutturazione**;
- in **tutti gli altri casi** (ad esempio, assegnazione decorsi 5 anni, o da parte di un'impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato) prevale, invece, il **regime naturale di esenzione dall'IVA**, salva la facoltà di **optare per l'imponibilità** (applicando il reverse charge se il socio è soggetto IVA);
- un'eccezione specifica riguarda le **assegnazioni di immobili abitativi da parte di imprese** diverse da quelle che hanno effettuato costruzione o ristrutturazione, per cui l'**unico regime IVA possibile è quello dell'esenzione**.

Gli **strumenti normativi che possono determinare effetti negativi** per la detrazione dell'IVA nelle operazioni agevolate di assegnazione o cessione esente di beni immobili sono 2: **pro-rata IVA** (disciplinato dagli [artt. 19, comma 5, e 19-bis, D.P.R. n. 633/1972](#)) e **rettifica** della detrazione IVA ([art. 19-bis.2, D.P.R. n. 633/1972](#)). Il **meccanismo del pro-rata** si attiva qualora l'assegnazione agevolata sia **esente da IVA**. In questo caso, la società assegnante **deve applicare il pro-rata di detrazione**: la percentuale è determinata dal **rapporto tra l'ammontare**

delle operazioni che danno diritto alla detrazione (numeratore) e il **totale delle operazioni effettuate** (denominatore, comprensivo anche di quelle esenti).

La disciplina **esclude dal calcolo del pro-rata le cessioni di beni ammortizzabili** (ad esempio, assegnazioni di immobili strumentali iscrivibili tra le immobilizzazioni materiali), e le **operazioni esenti “occasionalì”**, come le assegnazioni di immobili effettuate da imprese non immobiliari (es. industriali). Se, invece, viene assegnato un **immobile iscritto tra le rimanenze** (quindi, facente parte dell'attività ordinaria d'impresa), l'operazione esente determina una **riduzione proporzionale del diritto a detrazione dell'IVA sugli acquisti dello stesso anno**, calcolata secondo la nuova percentuale pro-rata. La riduzione della detrazione IVA ha un **impatto variabile ed è direttamente collegata al peso percentuale dell'operazione esente** rispetto al totale delle operazioni e all'ammontare dell'IVA detratta negli acquisti dell'anno. In casi estremi, come l'assegnazione dell'ultimo immobile da parte di un'impresa di costruzione che cessa l'attività, **l'effetto pratico può risultare trascurabile**, specie in **presenza di acquisti con IVA di modesta entità**.

L'altro effetto negativo è costituito dalla **rettifica della detrazione**, che si può concretizzare quando, per effetto dell'assegnazione esente, si **modifica il diritto a detrazione rispetto agli anni precedenti**. Questa rettifica si effettua applicando le disposizioni degli [artt. 19-bis e 19-bis.2, D.P.R. n. 633/1972](#), con possibilità di **recupero dell'IVA detratta a suo tempo**, in proporzione alla quota residua di ammortamento dei beni immobili. In conclusione, la disciplina delle assegnazioni agevolate pone, in relazione all'IVA, **criticità rilevanti soprattutto per le imprese che gestiscono immobili iscritti tra le rimanenze**. In questi casi la perdita parziale di detrazione sul 2025 **può avere un impatto significativo sulla fiscalità aziendale**. Considerazioni strategiche devono, quindi, **intervenire nella scelta della modalità di assegnazione**, nel timing e nell'individuazione degli immobili oggetto di operazione, al fine di minimizzare gli **effetti deteriori in termini di detraibilità**.