



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

QUANDO L'IVA NON RICHIEDE CORREZIONI: BREVI PERIODI DI LOCAZIONE E CESSIONE DEL FABBRICATO

Publicato il 8 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano



Nell'ambito della compravendita di immobili, può capitare di acquistare un fabbricato con l'intento di venderlo, ma di doverlo mettere in locazione temporanea in attesa del momento più favorevole alla vendita. Questa scelta può sollevare dubbi sulla necessità di **rettificare** la detrazione IVA già esercitata, soprattutto quando si passa da una destinazione imponibile a un'altra che resta comunque sottoposta a IVA. Nel prosieguo, verranno esaminate le disposizioni normative di riferimento e le ragioni per cui, in determinate circostanze, non è richiesto alcun adeguamento dell'imposta detratta. Saranno inoltre proposti esempi concreti utili a chiarire i passaggi più complessi, con uno stile discorsivo che possa risultare accessibile sia ai non esperti sia agli addetti ai lavori.

CONTESTO E PRINCIPI GENERALI

Per comprendere come funziona la **rettifica** dell'IVA, è essenziale ricordare che l'art. 19 del DPR 633/72 conferisce ai soggetti passivi il diritto di detrarre l'imposta pagata sugli acquisti destinati a operazioni imponibili o ad esse assimilate. Questo diritto scaturisce fin dal momento dell'acquisto dei beni e servizi, purché sussista un collegamento diretto con le operazioni soggette a IVA.

Talvolta, però, i piani iniziali subiscono modifiche. Se, per esempio, si ipotizzava di destinare il bene a una certa operazione imponibile e, in corso d'opera, interviene un cambio di utilizzo (ad esempio locazione piuttosto che vendita), ci si chiede se l'imposta detratta all'inizio debba essere in parte o del tutto ricalcolata. Su questo specifico aspetto si basa l'art. 19-bis2 del DPR 633/72, che disciplina la **rettifica** della detrazione quando il mutamento di destinazione implichi una diversa misura di detraibilità.

QUANDO NON È NECESSARIA LA RETTIFICA

La normativa prevede che la **rettifica** sia obbligatoria nel caso in cui le trasformazioni successive comportino una variazione del diritto alla detrazione. In altre parole, se l'operazione finale resta imponibile allo stesso modo dell'operazione ipotizzata in origine, non si rende necessario alcun aggiustamento.

Un caso tipico si verifica nell'attività immobiliare: un'azienda che acquista un edificio per venderlo in regime di IVA, ma lo concede temporaneamente in locazione a uso turistico, anch'essa con imposta dovuta. Poiché in entrambi i casi l'imposta è esigibile e la misura della detrazione non cambia, non si procede ad alcuna correzione dell'IVA originariamente detratta.

Questa conclusione è coerente con la ratio del sistema, che mira a bilanciare l'imposta a credito e quella a debito solo se interviene un effettivo mutamento nella percentuale di detraibilità. Se l'operazione finale resta soggetta a IVA, la quota di detrazione iniziale non risulta alterata.

IL PERIODO DI CONTROLLO E IL CARATTERE AMMORTIZZABILE DELL'IMMOBILE

Per i **fabbricati** o frazioni di essi, considerati beni ammortizzabili, l'art. 19-bis2 del DPR 633/72 stabilisce un periodo di sorveglianza di dieci anni a partire dall'acquisto o dalla conclusione dei lavori di ristrutturazione. Durante questo decennio, è possibile che si verifichino eventi tali da mutare l'utilizzo dell'immobile, facendo emergere la necessità di verificare se la percentuale di detrazione iniziale si sia modificata.

Nel momento in cui non sussistono variazioni nella misura di detraibilità (per esempio quando l'operazione di locazione rimane imponibile), non si applica la **rettifica**. Se invece il bene passasse a un'impiego esente, o si verificasse un cambio di regime che comporti una minore o maggiore detraibilità, occorrerebbe rivalutare l'imposta già detratta.

ESEMPIO PRATICO

Si pensi a una società che compra un palazzo da ristrutturare, pianificando la vendita delle unità immobiliari con IVA. Terminati i lavori, una parte dell'immobile resta invenduta. In attesa di trovare un acquirente, la società opta per la locazione di quegli spazi a turisti e decide di fatturare il canone con IVA.

Se la destinazione effettiva non esce dall'ambito imponibile, non occorre alcun **ricalcolo** della detrazione sostenuta al momento dell'acquisto o della ristrutturazione, poiché l'aliquota e la misura del diritto alla detrazione restano invariate. La società, di conseguenza, continuerà a utilizzare la detrazione preesistente senza modifiche.

INDETRAIBILITÀ DELL'IVA SU FABBRICATI ABITATIVI

L'art. 19-bis1 del DPR 633/72 stabilisce che, in determinate situazioni, l'IVA connessa all'acquisto di immobili a destinazione abitativa non è detraibile. Questa regola non si applica se l'attività principale del soggetto consiste nella costruzione o ristrutturazione di fabbricati abitativi destinati alla vendita, oppure se la locazione viene generalmente svolta in regime di esenzione e comporta una variazione sensibile della percentuale di detraibilità.

Qualora si rientri in uno dei casi di **eccezione**, occorrerà esaminare le peculiarità dell'attività esercitata per capire se la società abbia agito in modo coerente con quanto previsto dalla legge. Il riconoscimento del diritto alla detrazione iniziale, infatti, deve essere in linea con la natura dell'attività svolta.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA