



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **SUBENTRO IN CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE STRUMENTALE: OPZIONE PER L'IMPONIBILITÀ IVA**

*Publicato il 14 Settembre 2024 di Sabatino Pizzano*



Una Srl ha acquistato da un privato un immobile strumentale per cui è già in essere un contratto di locazione attivo. La Srl subentra nel contratto che ovviamente non prevede l'applicazione dell'IVA, essendo l'ex locatore un privato. La Srl può effettuare ora l'opzione per l'imponibilità IVA per il contratto? E se sì, come può farlo?

La risposta è affermativa: la Srl che subentra come nuovo locatore nel contratto di locazione di un immobile strumentale può optare per l'imponibilità IVA, anche se il contratto originario non la prevedeva. Per esercitare questa opzione, la Srl deve seguire una procedura specifica. Innanzitutto, è necessario predisporre un atto integrativo del contratto di locazione originario, nel quale si manifesta espressamente la volontà di optare per l'applicazione dell'IVA. Questo atto integrativo deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla sua stipula, allegando il contratto originario. Successivamente, l'opzione deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate utilizzando l'apposito modello approvato con provvedimento del 29 luglio 2013. La comunicazione deve essere effettuata in via telematica, direttamente o tramite intermediari abilitati.

È importante sottolineare che l'opzione per l'imponibilità IVA è vincolante per tutta la durata residua del contratto e che l'aliquota IVA applicabile alle locazioni di immobili strumentali è del 22%. Nonostante l'opzione per l'imponibilità IVA, si applica comunque l'imposta di registro in misura proporzionale dell'1%. L'opzione per l'imponibilità IVA può risultare vantaggiosa per la Srl in quanto consente la detrazione dell'IVA sugli acquisti relativi all'immobile ed evita le limitazioni alla detrazione dell'IVA che deriverebbero dall'effettuazione di operazioni esenti.

Tuttavia, è fondamentale valutare attentamente questa scelta, considerando la specifica situazione fiscale della Srl e le caratteristiche del contratto di locazione. La decisione di optare per l'imponibilità IVA dovrebbe essere presa dopo un'attenta analisi dei potenziali benefici e delle implicazioni fiscali per l'azienda.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA