Estromissione esente o imponibile dell'immobile: conseguenze Iva

Autore : Studio Cerato & Associati

Categoria : Tutto IVA

Tagged as : conseguenze Iva, Estromissione esenteimponibile dell'immobile

Data : 18 Febbraio 2022

Si analizzano le due possibilità di estromissione dell'immobile strumentale dall'impresa: in regime di esenzione o di imponibilità (tipicamente per opzione).

Nel primo caso, ossia laddove l'estromissione sia effettuata in regime di esenzione, è necessario verificare quali possano essere le conseguenze che si verificano in merito alla detrazione dell'imposta sugli acquisti, ed in particolare quali siano i riflessi ai fini del cd. "pro-rata" di cui all'articolo 19-bis del DPR 633/72, nonché l'eventuale rettifica della detrazione effettuata sull'acquisto ai sensi del successivo articolo 19-bis2 dello stesso DPR 633/72. Si precisa in primo luogo che per l'estromissione deve essere emessa autofattura esente richiamando l'articolo 10, n. 8-ter), del DPR 633/72.

Relativamente al "pro-rata", che limiterebbe la detrazione dell'Iva sugli acquisti dell'anno 2016 (anno in cui si effettua l'estromissione del bene), non si deve tener conto ai fini del calcolo della percentuale di detrazione né delle operazioni esenti occasionali, né di quelle afferenti la cessione di beni ammortizzabili.

Per quanto attiene, invece, alla rettifica della detrazione, l'applicazione delle regole contenute nell'articolo 19-bis2 del DPR 633/72 comporta che l'estromissione esente dell'immobile richiede la rettifica della detrazione operata sull'acquisto in misura pari al decimi mancanti al compimento del decennio. E' bene ricordare che la C.M. n. 26/E del 1° giugno 2016 ha precisato che il decennio da cui computare il periodo di verifica per la rettifica della detrazione decorre dalla data in cui è avvenuto il riscatto dell'immobile e riguarda solamente l'Iva detratta sul prezzo sostenuto per il riscatto stesso, fermo restando il diritto alla detrazione dell'imposta assolta sui canoni di locazione finanziaria.

L'estromissione del bene immobile può avvenire in regime di imponibilità Iva, che nel caso di specie si esercita indicando nell'autofattura emessa l'imposta con l'aliquota dovuta (normalmente del 22%).

La base imponibile, ai sensi dell'articolo 13, comma 2, lett. c), del DPR 633/72, è pari al prezzo di costo del bene determinato nel momento in cui si effettua l'operazione (di estromissione). Secondo la C.M. n. 26/E/2016, si deve tener conto dei seguenti elementi per la determinazione della base imponibile: costo di acquisto (che nel caso di specie è determinato incrementando il prezzo di riscatto dei canoni di leasing pagati alla società concedente prima del riscatto), spese incrementative sostenute durante il periodo di

possesso dell'immobile (per le quali sia stata operata la detrazione), al netto del deprezzamento che il bene ha subito nel tempo. In assenza di indicazioni sulla quantificazione del deprezzamento, si ritiene che lo stesso possa farsi coincidere con le quote di ammortamento effettuate sul bene immobile.

È appena il caso di precisare che in presenza di opzione per l'Iva, non si realizza alcuna conseguenza negativa sulla detrazione dell'Iva (pro-rata e rettifica della detrazione).