

La detrazione IVA

gli articoli «19» del DPR 633/1972

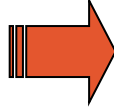
A cura di
Gianfranco Costa – Alessandro Tatone – Federico Camani
Aggiornata al 30/3/2026

INDICE

ARGOMENTO	SLIDE
Regole generali	3
Indetraibilità	18
Indetraibilità oggettiva e soggettiva	27
Pro-rata di detraibilità	41
Rettifica della detrazione	52
Gestione credito IVA	101

DISCIPLINA UNIONALE

DIRETTIVE



- Devono essere recepite dagli Stati membri,
- hanno efficacia vincolante sul risultato da raggiungere,
- ma lasciano liberi gli Stati membri di scegliere le forme ed i mezzi per raggiungere il risultato

REGOLAMENTI



Norme di efficacia generale, diretta ed immediata, sono quindi direttamente ed immediatamente applicabili in tutti gli Stati membri

CORTE GIUSTIZIA UE



Gli Stati membri hanno l'obbligo di uniformare il proprio ordinamento in base alle sentenze della Corte

Ha fissato il principio della “disapplicazione della norma contrastante”

- In caso di **conflitto tra norma nazionale e norma comunitaria**, sia gli organi amministrativi nazionali, sia quelli giurisdizionali, **devono dare piena ed immediata applicazione della norma comunitaria in attesa che il legislatore nazionale apporti le necessarie modifiche**

DEFINIZIONE

- **Diritto di sottrarre**

- dall'Iva dovuta sulle operazioni attive effettuate nel periodo
si ha diritto a detrarre

- l'imposta relativa agli acquisti o importazioni riferite al medesimo periodo

- La disciplina della detrazione è contenuta negli artt.:

- 168 – direttiva UE 112/2006/UE

- 19 – regole generali

- 19-bis – percentuale di detrazione (pro-rata)

- 19-bis.1 – esclusione detrazione per alcuni beni

- 19-bis.2 - rettifica della detrazione

- 19-ter – detrazione per gli enti non commerciali

Art. 168

Nella misura in cui i beni e i servizi **sono impiegati ai fini di sue operazioni soggette ad imposta**, il soggetto passivo ha il diritto, **nello Stato membro in cui effettua tali operazioni**, **di detrarre dall'importo dell'imposta di cui è debitore gli importi seguenti:**

- a) l'IVA **dovuta o assolta in tale Stato** membro per i **beni che gli sono o gli saranno ceduti** e per i **servizi che gli sono o gli saranno resi** da un altro soggetto passivo;
- b) l'IVA **dovuta per le operazioni assimilate alle cessioni di beni e alle prestazioni** di servizi (art. 18, let. a), e art. 27);
- c) l'IVA **dovuta per gli acquisti intracomunitari** di beni;
- d) l'IVA **dovuta per le operazioni assimilate agli acquisti intracomunitari**;
- e) l'IVA **dovuta o assolta per i beni importati** in tale Stato membro

Regole generali

REGOLE GENERALI NAZIONALI

- In linea generale, l'imposta **è detraibile se:**
 1. relativa ad un'operazione ***inerente*** l'attività svolta
 2. ***è addebitata*** in fattura
 3. **non** si riferisce ad **ipotesi di indetraibilità** (soggettiva o oggettiva)
- In presenza dei suddetti requisiti:
 - **il diritto alla detrazione è immediato**

INERENZA

- Deve sussistere un nesso immediato e diretto tra:
 - gli acquisti
 - e l'oggetto dell'attività d'impresa o professionale
- Quindi, la **detrazione** è consentita per
 - operazioni inerenti
 - o rilevanti rispetto all'attività imprenditoriale o professionale
- **L'inerenza** può essere anche **parziale**, nel qual caso:
 - la **detrazione** è consentita in parte
 - e **l'inerenza** deve permanere anche successivamente all'acquisto
 - Diversamente: rettifica della detrazione

NB:

ADDEBITO IN FATTURA

- Condizione per esercitare il diritto alla detrazione è che l'imposta
 - sia stata addebitata a titolo di rivalsa in fattura,
 - e sia rimasta a carico del soggetto che ha acquistato il bene o il servizio
- Il diritto alla detrazione prescinde dall'effettivo pagamento del tributo:
 - né da parte del cedente all'Erario,
 - né da parte dell'acquirente al cedente

ADDEBITO ERRONEO

IVA superiore: l'indicazione di un'imposta in fattura superiore rispetto a quella dovuta comporta:

- Per il **cedente/prestatore**, l'obbligo di versamento **dell'imposta indicata in fattura**
 - il cedente/prestatore **può richiedere a rimborso la maggiore imposta versata**, ma nel **termine massimo di 2 anni**
 - resta ferma la **possibilità di emettere nota di variazione** ex art. 26, co. 3, **nel termine massimo di 1 anno**
- Per il **cessionario/committente**, il **diritto alla detrazione è limitato all'imposta che sarebbe stata dovuta** (Corte Giust. UE 13/12/1989, C-342/87; Cassaz. 26/8/2015, n. 17173)
- **La L. 205/2017 (Finanziaria 2018) e DL 34/2019 (art. 6. co. 3-bis)**
 - **consente la detrazione della maggiore IVA,**
 - ma il cessionario/committente deve una **sanzione da € 250 a 1.000**

NB:

IVA inferiore: l'indicazione di un'imposta in fattura inferiore rispetto a quella dovuta comporta:

- per il **cedente/prestatore**:
 - l'obbligo di **emettere nota di variazione** in aumento
 - senza limiti temporali
- per il **cessionario/committente**:
 - il **diritto alla detrazione è limitato** all'imposta **indicata in fattura**,
 - fermo restando **il diritto alla detrazione dell'imposta successivamente addebitata** con la **nota di variazione** in aumento (sempre nel termine massimo previsto dall'art. 19)

ESERCIZIO DEL DIRITTO DI DETRAZIONE

- TERMINE INIZIALE: il diritto alla detrazione *sorge* nel momento in cui l'imposta diviene esigibile
 - normalmente coincidente con il momento di effettuazione dell'operazione ex art. 6,
 - salvo per le ipotesi di cui al co. 5 dell'art. 6 (esigibilità differita farmacisti e enti pubblici)

ESERCIZIO DEL DIRITTO DI DETRAZIONE

- La detrazione è eseguita secondo le regole vigenti al momento in cui è sorto il diritto stesso:

NB:

– In caso di modifica normativa più favorevole

- non è possibile rinviare la detrazione per rientrare nella nuova regola

Momento di effettuazione delle operazioni

(Art. 6, DPR 633/1972)

1. **Cessione di beni mobili**: consegna o spedizione;
 2. **Cessione di beni immobili**: atto notarile o diversa decorrenza stabilita dallo stesso;
 3. **Prestazione di servizi**: incasso del corrispettivo;
- **Deroga**:
 - se la **fattura viene emessa prima**: momento di emissione della fattura
 - **Incasso del corrispettivo prima** del momento di effettuazione dei punti n. 1 e 2

Emissione fatture elettroniche

DL 119/2018: dal 1/7/2019,

- **Fattura immediata**: l'emissione della fattura è consentita **fino a 12 giorni** dall'effettuazione dell'operazione
 - **Indicando nella fattura la data di effettuazione dell'operazione**
- **Fattura differita**: per le operazioni documentate da DDT o altro documento:
 - **Le cessioni effettuate nello stesso mese e verso il medesimo acquirente**
 - **Emissione di una sola fattura riepilogativa entro il 15 del mese successivo**

(Art. 21, co 4, DPR 633/1972)

Liquidazione IVA

Entro il 16 di ogni mese, il contribuente determina la differenza tra:

- l'IVA esigibile nel mese precedente, risultante dalle annotazioni **eseguite o da eseguire** nei registri delle fatture emesse o dei corrispettivi
- e quello dell'IVA, risultante dalle **annotazioni eseguite**, nei registri IVA acquisti, sulla base dei documenti di acquisto **di cui è in possesso** e per i quali il diritto alla detrazione è esercitato nello stesso mese ai sensi art. 19, DPR 633/1972
 - **Entro il medesimo termine può essere esercitato il diritto alla detrazione dell'imposta relativa ai documenti di acquisto ricevuti e annotati entro il 15 del mese successivo a quello di effettuazione dell'operazione,**
 - fatta eccezione per i documenti di acquisto relativi ad operazioni effettuate nell'anno precedente.
- Contra: sentenza Corte Giustizia UE 11/2/2026, causa T-689/24

1° Esempio: operazioni durante l'anno:

- acquisti effettuati a settembre 2024
- fattura differita emessa il 3/10//2024

Regole:

- Il cedente liquida l'IVA nel mese di settembre 2024
- L'acquirente:
 - Registrazione entro 15/10/2024
 - IVA detraibile nella liquidazione di settembre 2024

2° Esempio: operazioni a cavallo d'anno:

- Acquisti effettuati a dicembre 2024
- Fattura emessa dal cedente il 2/1/2025
- Registrazione da parte dell'acquirente il 15/1/2025

Regole:

- Il cedente liquida l'IVA vendite a dicembre 2024:
- L'acquirente:
 - Registra la fattura a gennaio 2025
 - detrae l'IVA a gennaio 2025 - **Eccezione**

Indetraibilità

INDETRAIBILITA'

Tipologia	Riferimento	DPR 633/72
Indetraibilità totale per destinazione	Acquisti afferenti: - Operazioni esenti (salvo pro-rata) - Operazioni non soggette - Manifestazioni a premio	Art. 19, co. 2
Indetraibilità pro-quota	• In presenza contemporanea di: - Operazioni imponibili - e - Operazioni non soggette • Utilizzo anche per fini privati o estranei all'attività	Art. 19, co. 4
Indetraibilità pro-rata	Presenza contemporanea di attività: • che danno luogo ad operazioni esenti • che danno luogo ad operazioni imponibili	Art. 19, co. 5
Indetraibilità oggettiva	Ipotesi oggettive per alcuni beni e servizi	Art. 19-bis1
Rettifica detrazione	Casistiche per le quali è necessario rettificare la detrazione operata nell'anno di acquisto	Art. 19-bis 2
Indetraibilità enti non commerciali	Presenza di beni e servizi utilizzati promiscuamente per attività commerciali e non	Art. 19-ter

Indetraibilità per destinazione

art. 19, co. 2

INDETRAIBILITA' PER DESTINAZIONE

- E' **indetraibile** l'imposta relativa all'acquisto di beni e servizi afferenti **operazioni**
 - **esenti**
 - **o non soggette.**

Esempio: acquisti dei beni o servizi per realizzare un'attività che **dia luogo esclusivamente al percepimento di contributi a fondo perduto** (R.M. 11.6.2002, n. 183/E)

INDETRAIBILITA' PER DESTINAZIONE

DEROGHE ALLA INDETRAIBILITA'

Il co. 3 dell'art. 19 precisa che nei seguenti casi l'imposta è comunque detraibile, anche se è relativa ad acquisti afferenti **operazioni cui non si applica l'Iva**:

- operazioni **non imponibili** (art. 8, 8-bis, 9, dpr 633/72 e assimilate; art. 40 e 41 dl 331/1993)
- alcune **operazioni fuori campo** (art. 2, co. 3, **lett. a**) - cessioni di denaro o crediti; **lett. b**): cessioni e conferimenti in società; **lett. d**): cessione di campioni gratuiti di modico valore appositamente contrassegnati; **lett. f**): passaggi per fusione, scissione, trasformazione)
- operazioni **non soggette ex art. 74** (giornali, Sali e tabacchi, ecc.)
- cessioni **esenti di oro da investimento** (art. 10, n. 11)

INDETRAIBILITA' PER DESTINAZIONE

- L'indetraibilità non riguarda:
 - l'imposta assolta sugli acquisti di beni e servizi **relativi ad operazioni esenti o non soggette**
 - ma indirettamente e funzionalmente ricollegabili ad altre operazioni imponibili

Esempi:

- Consulenze per l'effettuazione di una **riorganizzazione societaria** o per ottenere **un risarcimento di danni** (C.M. 24.12.1997, n. 328/E): **la riorganizzazione è operazione fuori campo, ma la consulenza è imponibile**
- Consulenze riguardanti **l'aumento di capitale** sociale effettuato per ottenere la quotazione in Borsa (Corte di Giustizia Ue, sentenza 26.5.2005, n. 465/03)

Indetraibilità pro quota

art. 19, co. 4

INDETRAIBILITA' PRO-QUOTA

- Il co. 4 dell'art. 19 prevede che la detrazione per i beni e servizi ad uso promiscuo è ammessa solo in misura parziale

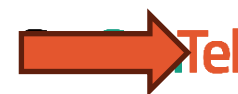
Sono tali:

1. Quelli utilizzati:

- in parte per operazioni che danno diritto alla detrazione
- ed in parte per operazioni non soggette ad imposta;

2. Quelli utilizzati:

- In parte per operazioni che danno diritto alla detrazione
- in parte per fini privati o comunque estranei all'esercizio d'impresa o arte e professione



INDETRAIBILITA' PRO-QUOTA

- La detrazione è ammessa per la sola quota riferita alle operazioni che sono rilevanti/inerenti
- L'ammontare detraibile **deve essere determinato:**
 - secondo criteri oggettivi
 - e coerenti con la natura dei beni e servizi acquistati

INDETRAIBILITA' PRO-QUOTA

Esempio: l'imposta assolta per il **servizio di riscaldamento** di un locale utilizzato promiscuamente, può essere detratta in base alla **cubatura dei rispettivi locali** (C.M. 24.12.1997, n. 328/E).

In pratica:

- Cubatura dell'abitazione riscaldata: mc 350
- Cubatura locali utilizzati: mc 106 (dati da: ufficio mc 56 + corridoio avanti ufficio mc 21 + bagno mc 26)
- Percentuale di incidenza: 30,28%
- Spese annue sostenute per il riscaldamento: € 2.500 + IVA 10% € 250
 - IVA detraibile: € 75,70

Indetraibilità oggettiva

art. 19-bis.1

INDETRAIBILITA' OGGETTIVA

- L'art. 19-bis.1 contiene un **elenco di beni e servizi per i quali l'imposta è oggettivamente indetraibile.**

Si tratta di:

- Omaggi e spese di rappresentanza;
- Mezzi di trasporto e spese di impiego
- Aeromobili, navi ed imbarcazioni da diporto
- Telefoni cellulari (L. 244/2008: tolta come previsione assoluta)
- Trasporti di persone
- Transito autostradale
- Immobili abitativi
- Alimenti e bevande

Analisi

SerConTel

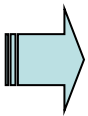
SPESE DI RAPPRESENTANZA

- Per la definizione delle spese di rappresentanza c'è il rinvio all'art. 108 del TUIR:
 - La loro **caratteristica è la gratuità**, ossia *la mancanza*
 - di un corrispettivo
 - o di uno specifico obbligo di controprestazione a carico dei destinatari
- **L'IVA è detraibile** per quei beni/servizi di **valore unitario non superiore a € 50**

INDETRAIBILITA' OGGETTIVA

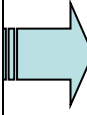
OMAGGI

Beni che
rientrano
nell'oggetto proprio
dell'attività d'impresa



- È cessione **sempre** soggetta ad IVA
- Non c'è obbligo di rivalsa.
 - Se **non** la si vuole esercitare:
 - o si emette un'autofattura
 - o si istituisce il registro degli omaggi

Beni che **non**
rientrano
nell'oggetto
proprio
dell'attività
d'impresa



1. Beni di valore unitario **superiore** a € 50: **Cessioni soggette ad Iva**
2. Beni di valore unitario **non** superiore a € 50: **IVA detraibile**
3. Beni per i quali all'atto dell'acquisto **non sia stata detratta l'Iva**: **cessione senza IVA**

N. B.: se all'atto dell'acquisto si sa già che tali beni saranno ceduti gratuitamente, allora è possibile trattarli come spese di rappresentanza:

- non detrarre l'imposta
- ed escludere da Iva la successiva cessione gratuita

- **Per veicoli stradali a motore si intendono**
 - **tutti i veicoli a motore**,
 - diversi dai trattori agricoli o forestali,
 - normalmente adibiti al **trasporto stradale di persone o beni**
 - la cui massa massima autorizzata **non supera 3.500 kg**
 - e il cui numero di **posti a sedere**, escluso quello del conducente, **non è superiore a 8**

Veicoli: la detrazione

Art. 19-bis.1, lett. C), DPR 633/1972

Detraibilità oggettiva del 40% dell'Iva, senza possibilità di prova contraria, per i veicoli stradali a motore con esclusione dei motocicli di cilindrata sup. 350 c.c. (acquisto e spese di impiego), salvo che (quindi detrazione ordinaria):

1. i veicoli costituiscano oggetto dell'attività propria dell'impresa
2. l'utilizzatore sia un agente o rappresentante di commercio
 - Il quale applicherà criteri oggettivi rispetto all'utilizzo aziendale

Veicoli: la detrazione

- **Riflessioni sugli Agenti di commercio:**

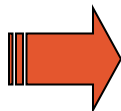
- Se l'Agente di commercio ha nel nucleo familiare un'altra auto con caratteristiche simili a quella utilizzata nell'attività: è possibile la detrazione 100%
- Diversamente:
 - Consigliato individuare un criterio oggettivo: es.
 - se lavora 5 giorni su 7: 70% di detrazione;
 - Utilizzo del criterio dell'art. 164 del Tuir: 80%

Attenzione alle spie:

- Telepass può tracciare gli utilizzi domenicali o del periodo feriale
- Verbali di infrazione al codice della strada
-

Veicoli: la detrazione

PERCENTUALE DI
DETRAZIONE



- Unica aliquota del 40%,
- indipendentemente dal settore in cui opera il soggetto

L'aliquota del 40% si applica indipendentemente dalla quantità di effettivo utilizzo del mezzo:

- a fini aziendali o privati,
- anche se concesso in uso promiscuo ai dipendenti o agli amministratori.

È una presunzione assoluta

SPESE DI IMPIEGO AUTO



Art. 4 - decisione Consiglio Ue:
comprendono

- l'acquisto,
- l'importazione,
- il leasing,
- il noleggio,
- le manutenzioni e riparazioni,
- i carburanti e i lubrificanti



**Art. 19-bis.1, lett. c) e d),
DPR 633/72:**

**l'elenco contenuto in tali
disposizioni è in linea
con quanto previsto
dalla decisione del
Consiglio Ue**

PEDAGGI AUTOSTRADALI



- L'IVA **è detraibile**, secondo il **generale principio dell'inerenza** (40%, 100% o percentuale diversa)
- La detraibilità è intervenuta con la modifica fatta dalla L. 244/2007 – finanziaria 2008

Aeromobili, navi ed imbarcazioni da diporto

- È indetraibile l'IVA sull'acquisto di **Aeromobili**, **navi** ed **imbarcazioni** da diporto (compresi i ricambi ed i componenti)
 - **Salvo che non formino oggetto dell'attività propria dell'impresa**
 - Ed è **esclusa in via assoluta per esercenti arti e professioni**

IMMOBILI ABITATIVI

Secondo la lett. i) dell'art. 19-bis1, non è detraibile l'imposta assolta:

- sull'acquisto,
- locazione,
- manutenzione,
- recupero
- gestione

di immobili a destinazione abitativa

- ossia immobili accatastati in categoria da A/1 ad A/11, escluso A/10



Deroga

In deroga alla lett. i), è detraibile l'imposta nelle seguenti fattispecie:

1. Imprese che esercitano come attività esclusiva o principale l'attività di **costruzione di fabbricati**, se fanno interventi di ristrutturazione;
2. Imprese che esercitano l'attività di locazione esente da imposta ex art. 10, n. 8), del DPR 633/72, **che danno luogo a pro-rata di detrazione**.
 - In tal caso, l'iva è detraibile in base al pro-rata

TELEFONI CELLULARI

- E' detraibile secondo criteri di oggettiva inerenza
- Previsione di nuovo rigo nella dichiarazione IVA:
 - VA5 va indicato imponibile ed imposta complessivi
 - chi detrae più del 50% sarà inserito nelle liste selettive di accertamento

Terminali per il servizio radiomobile di telecomunicazione con detrazione superiore al 50%

VA5

		Totale imponibile	Totale imposta
Acquisti apparecchiature	1	,00	2 ,00
Servizi di gestione	3	,00	4 ,00

SPESE ALBERGHI E RISTORANTI

Spese per
alberghi e
ristoranti



A fronte della **piena detrazione IVA (se inerente art. 19!!)** è sancita la deducibilità ridotta al 75% dal reddito d'impresa o di lavoro autonomo

Spese di
rappresentanza



- **Iva indetraibile** art. 19-bis1), lett. h), del DPR 633/1972
 - salvo quelle di costo **unitario non superiore a € 50**

Documentazione
spese



Per ottenere la detrazione piena dell'imposta afferente le prestazioni di alberghi e ristoranti, è necessario il **rilascio della fattura**.
La prestazione fruita da soggetto diverso dal committente deve essere intestata ad entrambi (c.m. 53/2008)

Spese di trasporto

- **Non è ammessa** in detrazione l'imposta relativa:
 - **Trasporto di persone**
 - relativo esclusivamente al rapporto tra vettore e utente del servizio
- R.M. 10.9.1979, n. 361729:
 - **è detraibile l'imposta relativa al servizio di trasporto dei dipendenti,**
 - **in quanto riguarda il rapporto contrattuale instaurato tra impresa committente e vettore**

Alimenti e bevande

- **Non è ammessa** in detrazione l'IVA relativa:
 - Acquisto o importazione di alimenti e bevande
- **Deroga**: è detraibile l'IVA per l'acquisto di alimenti e bevande:
 - Se formano oggetto dell'attività (commercio, somministrazione)
 - Utilizzate per la somministrazione in mense scolastiche, aziendali o interaziendali
 - Utilizzate per i distributori automatici collocati nei locali dell'impresa

Pro rata di detraibilità art. 19, co. 5 e art. 19-bis

DETRAIBILITA' PRO-RATA

Art. 19, co. 5

- Ai contribuenti che esercitano **sia attività che danno luogo ad operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione sia attività che danno luogo ad operazioni esenti ai sensi dell'art. 10**,
 - il diritto alla detrazione dell'imposta **spetta in misura proporzionale alla prima categoria di operazioni**
 - e il **relativo ammontare è determinato applicando la percentuale** di detrazione di cui all'art. 19-bis.
 - **Nel corso dell'anno**
 - la ***detrazione è provvisoriamente*** operata
 - con l'applicazione della **percentuale di detrazione dell'anno precedente**,
 - **salvo conguaglio alla fine dell'anno.**
- I **soggetti che iniziano l'attività** operano la detrazione in base ad una **percentuale di detrazione determinata presuntivamente**, salvo conguaglio alla fine dell'anno.

DETRAIBILITA' PRO-RATA

- Presupposto per l'applicazione del pro-rata è la **contemporanea presenza**:
 - di attività che danno luogo ad operazioni esenti
 - ed attività che danno luogo ad operazioni imponibili
- **L'occasionale** effettuazione di operazioni esenti **non dà luogo a pro-rata** (art. 19/bis, co. 2):
 - Sarà **indetraibile l'IVA** sugli acquisti dei beni e servizi attinenti tali operazioni esenti

Esempio: È occasionale la cessione di un fabbricato in esenzione IVA da parte di un imprenditore

- L'imprenditore, se sono già trascorsi 10 anni dall'acquisto soggetto ad IVA non dovrà fare alcun riversamento

- 1. La **percentuale** di detrazione di cui all'art. 19, co. 5, è determinata in base al **rapporto tra l'ammontare delle operazioni che danno diritto a detrazione**, effettuate nell'anno, **e lo stesso ammontare aumentato delle operazioni esenti effettuate nell'anno medesimo**. La **percentuale di detrazione è arrotondata** all'unità **superiore o inferiore** a seconda che la **parte decimale superi o meno i cinque decimi**.
- 2. Per il **calcolo della percentuale di detrazione** di cui al co. 1 **non si tiene** conto
 - delle **cessioni di beni ammortizzabili**,
 - dei **passaggi di cui all'art. 36**, ultimo comma,
 - e delle operazioni di cui all'art. 2, co. 3, lett. a), b), d) e f),
 - delle operazioni esenti di cui all'art. 10, co. 1, numero 27-quinquies),
 - e, ***quando non formano oggetto dell'attività*** propria del soggetto passivo o siano accessorie alle operazioni imponibili, delle altre ***operazioni esenti indicate ai numeri da 1) a 9)*** del predetto art. 10,
 - ferma restando la indetraibilità dell'imposta relativa ai beni e servizi utilizzati esclusivamente per effettuare queste ultime operazioni.

DETRAIBILITA' PRO-RATA

- La **percentuale di detrazione** è determinata dal seguente rapporto:
 - **Numeratore**: è indicato l'ammontare delle operazioni che danno diritto alla detrazione, effettuate nell'anno (operazioni imponibili)
 - **Denominatore**: quando indicato al numeratore, **aumentato** dell'ammontare delle **operazioni esenti effettuate nell'anno**

Sono escluse dal calcolo del pro-rata:

1. le cessioni di **beni ammortizzabili**
2. i **passaggi interni** tra più attività (art. 36, u. co.)
3. le operazioni **escluse da Iva** ex art. 2, co. 3,
 - lett. a) [denaro e crediti in denaro],
 - lett. b) [cessioni e conferimenti aziendali],
 - lett. d) [cessioni di campioni gratuiti di modesto valore]
 - lett. f) [passaggi di beni a seguito di fusioni, scissioni o trasformazioni]
4. cessioni **esenti art. 10, n. 27-quinquies**),
 - ossia cessioni di beni per i quali **all'atto dell'acquisto non è stata operata per intero la detrazione**

Calcolo PRO-RATA

Sono escluse dal calcolo:

- Operazioni di cui ai numeri da 1) a 9) dell'art. 10 (servizi per concessione e negoziazione di crediti; operaz. di assicurazione; operaz. valute estere; operaz. su azioni e titoli; operaz. su versam. imposte; lotto, lotterie e giochi; scommesse in occasione di gare e competizioni; locazioni ed affitti; cessioni di immobili abitativi e strumentali; prestazioni di mandato sulle precedenti op. esenti), **quando:**
 - a) sono accessorie ad operazioni imponibili
 - b) o che **NON** formano oggetto dell'attività propria dell'impresa

Calcolo PRO-RATA

Esempi:

- **Non rientra**: Impresa commerciale o industriale che addebita **interessi di dilazione** ai propri clienti:
 - È operazione **esente non rientrante nell'attività propria dell'impresa, ma accessoria ad operazioni imponibili**
- **Non rientra**: impresa metalmeccanica che vende un fabbricato abitativo
 - È **attività occasionale**, non oggetto dell'attività
- **Rientra**: Immobiliare di costruzione che **concede temporaneamente in locazione l'immobile abitativo** costruito ed in attesa di vendita:
 - operazione esente che influenza il pro-rata di detrazione, **in quanto costituisce attività economica distinta rispetto a quella di vendita (non è attività accessoria)** (c.m. 54/E/2002 – § 1.7 e 1.8)

Calcolo PRO-RATA

- La percentuale di detrazione **deve essere sempre un numero intero**:
 - con conseguente arrotondamento all'unità superiore o inferiore a seconda che la parte decimale superi o meno i 500 millesimi

Esempio:

se la percentuale risultante è del 66,500,
si arrotonda al 66%

NUMERATORE

Sommatoria delle operazioni che danno diritto alla detrazione:

- Operazioni imponibili
- Operazioni non imponibili (art. 8, 8-bis, 9, 38-quater, 71 e 72 del DPR 633/72, artt. 40 e 41 del DL 331/93)
- Operazioni escluse art. 7
- Operazioni escluse di cui all'art. 2, co. 3, lett. a), b), d) e f)
- Operazioni non soggette art. 74

MENO

Sommatoria di:

- Cessioni di beni ammortizzabili
- Passaggi interni tra più attività
- Operazioni escluse di cui all'art. 2, co. 3, lett. a), b), d) e f)

DENOMINATORE

**Totale
numeratore**

Più

**Operazioni
esenti art. 10**

Meno

Operazioni esenti art. 10, da 1) a 9), se non formano oggetto dell'attività propria dell'impresa, ovvero sono accessorie ad operazioni imponibili

Calcolo PRO-RATA

- La **riduzione della detrazione**, in applicazione del pro-rata, **va eseguita all'atto di ciascuna liquidazione periodica**, come segue:
 - in **via provvisoria durante l'anno**, utilizzando la percentuale dell'anno precedente
 - in **via definitiva**, con eventuale conguaglio, in sede di dichiarazione annuale, in cui si applica il pro-rata definitivo
- In caso di **inizio attività**:
 - si applica una **percentuale presunta**,
 - salvo conguaglio in sede di dichiarazione annuale

1. Se il soggetto esercita contemporaneamente **imprese** e **arti o professioni**
 - l'imposta si applica separatamente
 - secondo le rispettive disposizioni e con riferimento al rispettivo volume d'affari
2. I soggetti che esercitano **più imprese** o **più attività nell'ambito della stessa impresa**, ovvero **più arti o professioni**,
 - hanno facoltà di optare per l'applicazione separata dell'imposta relativamente ad alcuna delle attività esercitate
 - In tal caso **la detrazione** di cui all'art. 19
 - spetta a condizione che l'attività sia gestita **con contabilità separata**
 - **ed è esclusa**, in deroga a quanto stabilito nell'ultimo comma, per l'imposta relativa ai **beni non ammortizzabili utilizzati promiscuamente**

Esercizio di più attività

- **L'opzione** ha effetto **fino a quando non sia revocata**
 - e in ogni caso per **almeno 3 anni**
- Se nel corso di un anno **sono acquistati beni ammortizzabili**
 - la **revoca** **non** è ammessa **fino al termine del periodo di rettifica** della detrazione di cui all'art. 19 *bis*-2 (5 o 10 anni)
- Le disposizioni sulla contabilità separata **si applicano** anche ai soggetti che effettuano
 - **sia locazioni o cessioni, esenti** da imposta, di fabbricati o porzioni **di fabbricato a destinazione abitativa** che comportano la riduzione della percentuale di detrazione a norma dell'art. 19, co. 5, e dell'art. 19 *bis* (*pro-rata*),
 - **sia locazioni o cessioni di altri fabbricati o di altri immobili**, con riferimento a ciascuno di tali settori di attività

Rettifica della detrazione art. 19-bis.2

Regola generale

- La rettifica della detrazione **si applica «in entrambi i sensi di marcia»**, quindi:
 - **sia per riversare** una maggiore IVA detratta;
 - **sia per recuperare** un'IVA detratta in misura minore.

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

- La rettifica della detrazione (art. 19-bis.2) si applica nel caso di variazione successiva delle condizioni che hanno determinato la detrazione dell'IVA sugli acquisti:
 1. utilizzo differente di beni e/o servizi
 2. mutamenti di regime
 - (previsione abrogata dall'art. 9, co. 1, D.Lgs. 4/12/2025, n. 186 – decorrenza 13/12/2025)
 - (tale abrogazione è stata sospesa dal DL 200/2025 - milleproroghe - fino al 31/12/2026)
 3. variazione del pro-rata

1. La rettifica della detrazione riguarda:

- sia i **beni**, **ammortizzabili** e **non ammortizzabili**
- sia i **servizi**

2. La rettifica viene eseguita nella dichiarazione annuale riferita **all'anno in cui si verificano gli eventi** che la determinano

- **Definizione**: sono **considerati beni ammortizzabili** (art. 19/bis-2, co. 5):
 - i **beni strumentali, materiali ed immateriali**:
 - di costo **unitario superiore a € 516,46**,
 - per i quali il **coefficiente di ammortamento non è superiore al 25%**
 - i **fabbricati**, o porzioni di fabbricato
 - le **aree edificabili**

RETTIFICA DELLA DETRAZIONE

Per i **beni ammortizzabili**, sono previste 3 ipotesi di rettifica della detrazione:

1. la 1^a applicabile a tutti i soggetti, in presenza di un **diverso utilizzo** dei beni (co. 1 e 2)
2. la 2^a, in presenza di **mutamenti nel regime fiscale** delle operazioni attive, nel regime delle detrazioni o nell'attività esercitata (co. 3) **(abrogato dal 13/12/2025 dall'art. 9, co. 1, D.Lgs. 186/2025) (tale abrogazione è stata sospesa dal DL 200/2025 - milleproroghe - fino al 31/12/2026)**
3. la 3^a, applicabile solo ai soggetti che effettuano **operazioni esenti**, derivante dalla **variazione della percentuale di pro-rata** (co. 4)

- La rettifica riguarda
 1. l'imposta detratta al momento dell'acquisto,
 2. ovvero quella relativa alle prestazioni relative alla trasformazione, riattamento o ristrutturazione dei beni stessi

Rettifica diverso utilizzo

- La rettifica per **diverso utilizzo** si verifica quando il bene viene utilizzato per effettuare operazioni che danno diritto alla detrazione d'imposta in misura diversa rispetto a quella inizialmente operata.
- Si applica su:
 1. **beni non** ammortizzabili o servizi
 2. beni ammortizzabili

- Beni non ammortizzabili o servizi: se all'atto dell'acquisto c'è stata integrale detrazione o non si è detratta l'IVA:
 - nell'anno in cui tali beni o servizi vengono utilizzati per la prima volta si deve rettificare (in aumento o in diminuzione) la detrazione originaria
 - per applicare questa regola, l'IVA deve essere stata detratta interamente o parzialmente (es. co. 4, art. 19):
 - Se c'è stata applicazione del pro-rata generale questa rettifica non va eseguita
 - queste regole valgono anche per i beni strumentali di valore non superiore a € 516,46 e quelli con % di ammortamento superiore al 25%
 - che, per il co. 5 dell'art. 19/bis-2, non sono considerati strumentali

NB:

- Beni non ammortizzabili o servizi:

1° Esempio:

- Nel 2024 sono stati acquistati dei beni destinati a spese di rappresentanza e non si è detratta l'IVA
- Nel 2025 tali beni sono, invece, stati venduti assoggettandoli ad IVA

Nella dichiarazione IVA del 2025 si andrà a recuperare l'IVA relativa all'acquisto di tali beni.

2° Esempio:

- Beni *acquistati per essere venduti*
- Poi, invece, vengono *ceduti in omaggio* esercitando il diritto di rivalsa (che sarebbe facoltativo)

Non si dà luogo ad alcuna rettifica.

- Beni non ammortizzabili o servizi:

3° Esempio:

- Beni *acquistati per essere venduti*
- Poi, invece, vengono *ceduti in omaggio SENZA esercitare il diritto di rivalsa* (che è facoltativo)

Dovrà essere riversata l'IVA detratta all'atto dell'acquisto

4° Esempio:

- Beni oggetto della propria attività, *acquistati per essere venduti*
- Poi, invece, vengono *ceduti in omaggio: opzione:*
 - Emissione di fattura con IVA con esercizio della rivalsa;
 - Emissione di autofattura per evitare la rivalsa.

In ogni caso l'IVA detratta all'acquisto NON va riversata

- Per i **beni ammortizzabili**, la rettifica deve essere eseguita:
 1. in rapporto al **diverso utilizzo al momento del loro primo impiego**
 2. che si verifica **nell'anno di entrata in funzione e nei 4 successivi**
 - per i **fabbricati e le aree fabbricabili** tale periodo è di **10 anni**

1. In rapporto al diverso utilizzo al momento del loro 1° impiego:
 - la rettifica della detrazione avviene per il totale dell'IVA detratta
 - al pari dei beni non ammortizzabili

Esempio:

- Bene strumentale acquistato nel 2024, ma entrato in funzione nel 2025
 - Nel 2024 si è detratto il 100% dell'IVA
 - Nel 2025 il bene viene utilizzato per operazioni esenti:
 - Si dovrà rettificare tutta l'IVA detratta

2. Diverso utilizzo successivamente al primo impiego ed all'interno del periodo di osservazione (4 anni successivi; 10 per i fabbricati e le aree fabbricabili):
- Si dovrà recuperare (a favore o sfavore) i quinti o decimi mancanti al compimento del periodo di osservazione

N.B.: Se il contribuente nell'anno di detrazione dell'imposta sull'acquisto ha sofferto una detrazione parziale da pro-rata per operazioni esenti,

- non farà questa rettifica ma quella del co. 4 (variazione di 10 punti)

Esempio:

Cespite acquistato nel 2023, IVA detratta per € 2.000

- Utilizzo 2023 e 2024 per operazioni imponibili Iva
 - nessuna rettifica
- Utilizzo 2025 per operazioni non soggette
 - conseguente rettifica della detrazione della quota imputabile agli anni mancanti al compimento del quinquennio ($2.000/5 \times 3 = 1.200$)

Rettifica cambio di regime

2 - Cambio di regime

Previsioni ante art. 9, D.Lgs. 186/2025

- La rettifica della detrazione per cambio di regime si verifica, ad esempio, in presenza di mutamenti nel regime di applicazione dell'imposta. Ipotesi:
 - **Mutamenti della gestione aziendale:** vengono intraprese attività esenti o imponibili:
 - esempio Banca che oltre alle operazioni esenti inizia l'attività di costruzione e vendita di immobili
 - **Passaggio ad un regime speciale** o cammino inverso, dove è prevista una diversa detrazione dell'IVA
 - es. contribuenti minimi-forfettari
 - **Modifica del regime di applicazione dell'imposta con passaggio da regime di esenzione a regime di imponibilità e viceversa**
 - es. l'introduzione del "regime di imponibilità per le cessioni di oro da investimento"

2 - Cambio di regime

- Rettifica della detrazione per **cambio di regime** andava fatta:
 - per intero
 - su tutti i beni o servizi (sia ammortizzabili che non ammortizzabili)
 - senza dover attendere il materiale impiego dei beni

I contribuenti dovevano redigere apposita documentazione (richiedibile dall'Ag. d. Entrate) nella quale vanno indicate distintamente per categorie omogenee, la quantità e i valori dei beni facenti parte del patrimonio aziendale

- **L'IVA si quantifica**
 - con riferimento ai singoli beni
 - utilizzando le fatture più recenti e retrocedendo (FIFO)
- La rettifica andava fatta anche sui beni strumentali in ragione dei quinti o decimi mancanti al compimento del periodo di osservazione

Ora, post art. 9, D.Lgs. 186/2025, la detrazione sarà operabile solo:

- Per i beni **NON ammortizzabili** ed i servizi, per diverso Utilizzo (art. 19-bis.1, co. 1);
- Per i beni **ammortizzabili** in rapporto al diverso utilizzo nell'anno di entrata in funzione e nei successivi 4 o 9 anni mancanti al periodo di osservazione (art. 19-bis.1, co. 2)

Rettifica da variazioni del pro-rata

3 - Variazione di pro-rata

Variazione di pro-rata

- Per i soggetti che **sono già interessati dalla parziale detrazione IVA** secondo le regole del pro-rata generale dell'art. 19, co. 5 e che:
 - hanno acquistato beni ammortizzabili per l'esercizio dell'attività,
 - **e si modifica la % del pro-rata**è necessario effettuare la rettifica della detrazione se la % di detrazione iniziale si scosta di almeno 10 punti percentuali nell'anno
- Il contribuente ha la **facoltà di rinunciare alla tolleranza dei 10 punti** e quindi operare la rettifica a proprio favore anche per valori inferiori:
 - La scelta è vincolante per 5 anni

3 - Variazione di pro-rata

- La rettifica è obbligatoria quando la percentuale di detrazione:
 - varia in misura superiore a 10 punti,
 - in ciascuno dei 4 anni successivi a quello di entrata in funzione del bene (10 anni per i fabbricati e le aree edificabili)
- Non interessano le modalità di acquisto:
 - può essere per
 - compravendita,
 - appalto,
 - leasing.

3- Variazione di pro-rata

La rettifica si esegue **aumentando o diminuendo l'imposta in ragione di 1/5 (o 1/10) della differenza corrispondente alla percentuale di detrazione** dell'anno di competenza

1° Esempio:

Percentuali detrazione:

- **2023: 60%**
- 2024: 90%
- 2025: 40%



Va fatta la rettifica della detrazione per entrambe le annualità 2024 e 2025

2° Esempio:

Percentuali di detrazione

- **2023: 60%**
- 2024: 90%
- 2025: 55%

Si dovrà effettuare la rettifica della detrazione per il 2024 (a favore), mentre per il 2025 non va fatta alcuna rettifica in quanto il differenziare di pro-rata è minore di 10 punti percentuali.

3- Variazione di pro-rata

- *Detrazione 2023*: $4.000 \times 60\% = 2.400$
- *Detrazione spettante 2024*: **90%**
 - *Detrazione spettante* = $4.000 \times 90\% = 3.600$
 - *Detrazione operata* = 2.400
 - *Rettifica spettante* = $(3.600 - 2.400) 1.200 \times 1/5 = 240$
(credito)
- *Detrazione spettante 2025*: **40%**
 - *Detrazione spettante* = $4.000 \times 40\% = 1.600$
 - *Detrazione operata* = 2.400
 - *Rettifica dovuta* = $(1.600 - 2.400) 800 \times 1/5 = 160$ **(debito)**

3- Variazione di pro-rata

Anno di entrata in funzione diverso dall'anno di acquisto:

- La prima rettifica va eseguita:
 - per **tutta l'imposta relativa al bene**
 - applicando la % di pro-rata dell'anno di entrata in funzione del bene,
 - a prescindere dalla variazione di 10 punti

3- Variazione di pro-rata

Anno di entrata in funzione del bene diverso dall'anno di acquisto:

Esempio:

- *IVA del bene strumentale: € 10.000*
- *Anno di acquisto: 2023*
- *Entrata in funzione: 2024*
- *Pro rata 2023: 100%*
- *Pro rata 2024: 95%*
- *Nel 2023 era stata detratta IVA per € 10.000*
- *Nel 2024 si dovrà rettificare l'IVA versando € 500*

Cessione BSA in periodo di tutela

1

Vendita esente IVA – attività non immobiliare

- Cessione immobiliare ESENTE ma occasionale e **NON RILEVANTE** ai fini del pro-rata (es. attività di tornitura)
- La rettifica dell'IVA detratta a monte **deve essere operata sempre in misura pari:**
 - all'intero ammontare dei **“DECIMI”** di IVA
 - corrispondenti agli anni che mancano al compimento del decennio di “TUTELA FISCALE”

1

Vendita esente IVA – attività non immobiliare

Quando e quanto riversare/recuperare

1. Quanto versare/recuperare

- CESSIONE IMMOBILE: rettifica per i **DECIMI MANCANTI** al compimento del decennio
- LOCAZIONE IMMOBILE: rettifica per **1 DECIMO dell'imposta PER OGNI ANNO**

2. Quando versare/recuperare

- Nella dichiarazione annuale, rigo VF70

1

Vendita esente IVA – attività non immobiliare

Quanto e quando versare/recuperare

- **CESSIONE IMMOBILE:** al 6° anno
 - IVA su costruzione/acquisto: € 30.000, detratta interamente
 - IVA da riversare: $(30.000 / 10 * 3) = € 9.000$
- **LOCAZIONE IMMOBILE:** per ogni anno di vigenza del contratto e fino al termine dei 10 anni di osservazione
 - IVA da riversare: $(30.000 / 10) = € 3.000$

2

Vendita soggetta ad IVA

- In caso di **cessione di beni ammortizzabili durante il periodo di “tutela”** (5 o 10 anni), il co. 6 richiede la **rettifica della detrazione in proporzione agli anni mancanti** al compimento del quinquennio o del decennio
- La rettifica **va fatta in unica soluzione** per gli anni mancanti:
 - **considerando una percentuale di detrazione del 100%**
 - **se la cessione è soggetta ad imposta**

Cessione BSA in periodo di tutela

2

Vendita soggetta ad IVA

Esempio:

bene **acquistato 2024**, imponibile 200.000, IVA 44.000

- Detrazione operata **2024**: **80%** (pro-rata), quindi $44.000 \times 80\% = 35.200$
- **Cessione 2025** per 220.000 + Iva 48.800
- Pro-rata detrazione 2025: **69%**
- Recupero Iva spettante dell'anno:
 - Iva detratta = 35.200
 - Iva da detrarre = $44.000 \times 69\% = 30.360$
 - Iva da riversare = $(30.360 - 35.200)/10 = 484$

Questo recupero spetta in quanto la % di pro-rata è variata di più di 10 punti

1° step: quota dell'anno

debito

segue

Cessione BSA in periodo di tutela

2

Vendita soggetta ad IVA

- Si deve poi rettificare in funzione dei quinti mancanti, **tenendo conto della percentuale di detrazione del 100%**
- Iva da recuperare **dei rimanenti 8 anni**:
 - Iva detratta = 35.200
 - Iva detraibile = 44.000 (quella originaria)
 - Differenza = $8.800 / 10 \times 8 = 7.040$

credito

Quindi, in dichiarazione IVA:

- VF70: € 6.556 (dato da 7.040 – 484) (a credito)

Cessione BSA in periodo di tutela

3

Vendita ESENTE IVA – **attività immobiliare**

- Nel caso di cessione immobiliare esente **è rilevante ai fini del pro-rata** *in quanto trattasi di impresa immobiliare*
- La rettifica dell'IVA detratta a monte (acquisto o costruzione) **deve essere operata solo se:**
 - Il pro-rata dell'anno di cessione **VARIA DI OLTRE 10 PUNTI**
- **Se varia di più di 10 punti, la rettifica è calcolata in misura pari:**
 - ai “DECIMI” di IVA corrispondenti agli anni che mancano al compimento del decennio di “TUTELA FISCALE”
 - moltiplicati per la differenza tra pro rata originario e quello dell'anno della cessione

Quanto e quando versare/recuperare

1. Quanto:

- CESSIONE IMMOBILE: differenza tra imposta detratta (pro-rata) nell'anno di ultimazione della costruzione e pro-rata dell'anno di vendita **moltiplicato per i decimi mancanti**
- LOCAZIONE IMMOBILE: come sopra, ma la rettifica è **limitata ad 1/10 di tale differenza**

2. Quando:

- Versamento o recupero: in sede di dichiarazione annuale (VF70) dell'anno di vendita

Quanto e quando versare/recuperare

- CESSIONE IMMOBILE: al 6° anno
 - IVA su costruzione/acquisto: € 30.000
 - Pro-rata dell'anno di acquisto/ultimazione: 60%
 - IVA detratta: € 18.000
 - Pro-rata dell'anno di vendita: 45%
 - IVA teorica detraibile: € 13.500
 - **IVA da riversare: $[(18.000 - 13.500) / 10 * 4] = € 1.800$**
- LOCAZIONE IMMOBILE: per ogni anno di vigenza del contratto e fino al termine dei 10 anni di osservazione
 - **IVA da riversare: $(1.800 / 4) = € 450$**

Operazioni di fusione, scissione, conferimento

- I beni trasfusi nella società risultante dall'operazione straordinaria **saranno interessati dalla verifica con conferma o meno alla detrazione** (parziale o totale):
 - **Dovranno verificare:**
 - la situazione della **detraibilità della dante causa**
 - e **confrontarla** con **quella dell'avente causa**
- Dovranno cioè **considerare i due soggetti** (dante ed avente causa) **come fossero un unico soggetto**

Operazioni di fusione, scissione, conferimento

- Operazione straordinaria effettuata durante l'anno:
 - La cessionaria deve ragguagliare la rettifica al numero dei mesi/trimestri residui (c.m. 50/96)
 - Per il pro-rata provvisorio del periodo d'imposta successivo a quello dell'operazione straordinaria, la cessionaria dovrà considerare **l'intero volume d'affari dell'anno precedente**
 - **sommando i volumi d'affari dei soggetti partecipanti** all'operazione straordinaria (c.m. 50/96)

Gestione IVA nelle immobiliari di costruzione

L'IVA e le immobiliari di costruzione

- Come gestire l'IVA di una immobiliare di costruzione che realizza un condominio in proprietà
 - Cioè acquisto il terreno e realizza sullo stesso, direttamente o tramite altre aziende, un condominio
- L'immobiliare potrà decidere se:
 1. Vendere tutti i singoli appartamenti
 2. Affittare tutti gli appartamenti
 3. Vendere un po' per volta gli appartamenti e, in attesa della cessione procedere con la loro locazione

Trattamento IVA

- In caso di **vendita**:
 - Se effettuata entro 5 anni dalla ultimazione
 - Operazione soggetta ad IVA
 - Se effettuata oltre i 5 anni dalla ultimazione
 - Può essere ceduto con IVA
 - Può essere ceduto esente IVA
- In caso di **locazione**:
 - Può essere locato con IVA
 - Può essere locato esente IVA

L'IVA e le immobiliari di costruzione

Rettifica della detrazione

- Vendita o locazione in esenzione IVA **effettuata entro 10 anni dalla ultimazione**
 - Va rettificata l'IVA detratta a monte
 - Con la **vendita** si riversano i decimi mancanti al periodo di osservazione
 - Con la **locazione**, si riversa 1/10 ogni anno e fino al compimento dei 10 anni e fino alla permanenza del contratto
 - Esempio: immobile ultimato nel 2017 (i 10 anni scadono nel 2027)
 - » Vendita nel 2023: dovrà riversare 4/10 dell'IVA detratta nel
 - » Locazione dal 2023: nella dichiarazione «IVA 2024» riversa 1/10 dell'IVA detratta; stessa cosa negli anni successivi fino al 2027 (dichiarazione «IVA 2028»), salvo che il contratto di locazione non si interrompa prima del 2028.

Simulazione di un caso

- Realizzazione di un **immobile con 6 unità**
- Necessità di **monitorare costi ed IVA** sia per la vendita che per la locazione.
 - **1° step**: prospetto riepilogativo extracontabile
 - **2° step**: imputazione ai singoli appartamenti del costo di costruzione e dell'IVA
 - **3° step**: quantificazione della plusvalenza e dell'eventuale IVA da riversare

L'IVA e le immobiliari di costruzione

1° step: prospetto costi ed IVA di costruzione

FORNITORE	N° FAT.	DATA	IMPONIBILE	IVA
Impresa edile srl	20	10/03/2020	50.000,00	5.000,00
Ingegnere progettista	5	20/05/2020	15.000,00	3.300,00
Impresa edile srl	40	31/05/2020	150.000,00	15.000,00
Idraulico snc	15	30/09/2020	30.000,00	3.000,00
Elettricista srl	27	31/10/2020	18.000,00	1.800,00
Impresa edile srl	55	31/10/2020	180.000,00	18.000,00
Falegname snc	60	15/11/2020	45.000,00	4.500,00
Fabbro srl	29	15/11/2020	12.000,00	1.200,00
Pavimentista	93	30/11/2020	35.000,00	3.500,00
Ingegnere progettista	20	15/12/2020	10.000,00	2.200,00
Impresa edile srl	73	20/12/2020	70.000,00	7.000,00
Lattoniere snc	48	20/12/2020	25.000,00	2.500,00
TOTALI			640.000,00	67.000,00

L'IVA e le immobiliari di costruzione

2° step: imputazione di costi ed IVA

RENDITE CATASTALI E RIPARTO COSTI ED IVA

	Rendita Catastale	% incidenza	Quota costo	Quota IVA
1° Appartamento	430	16%	105.239,01	11.017,21
1° garage	30	1%	7.342,26	768,64
2° appartamento	400	15%	97.896,75	10.248,57
2° garage	25	1%	6.118,55	640,54
3° appartamento	430	16%	105.239,01	11.017,21
3° garage	30	1%	7.342,26	768,64
4° appartamento	510	20%	124.818,36	13.066,92
4° garage	55	2%	13.460,80	1.409,18
5° appartamento	280	11%	68.527,72	7.174,00
5° garage	25	1%	6.118,55	640,54
6° appartamento	380	15%	93.001,91	9.736,14
6° garage	20	1%	4.894,84	512,43
TOTALI	2.615	100%	640.000,00	67.000,00

L'IVA e le immobiliari di costruzione

Simulazione di un caso

- Presumiamo ora che l'immobile sia stato **ultimato nel 2021**
- **Vendita nel 2025** dell'appartamento n. 3 e del relativo garage a € 160.000
 - **Redditi**: reddito lordo dalla cessione dell'immobile € 47.418,73
[160.000 – (105.239,01+11.017,21)]
 - Chiaramente, **dal punto di vista contabile si rileverà a rimanenza finale la somma dei costi di costruzione delle unità non vendute**
 - **IVA**:
 1. **Vendita assoggettata ad IVA**: nessuna rettifica IVA da fare
 2. **Vendita esente IVA**:
 - Rverso di 4/10 dell'IVA € 4.714,34 $[(11.017,21+768,64) / 10 * 4]$

Simulazione di un caso

- Presumiamo ora che l'immobile sia stato **ultimato nel 2021**
- **Locazione nel 2025** dell'appartamento n. 2 e del relativo garage a € 8.000 annui
 - **Redditi**: reddito da locazione interamente imponibile
 - **IVA**:
 1. Locazione assoggettata ad IVA: nessuna rettifica IVA da fare
 2. Locazione esente IVA: riverso di 1/10 dell'IVA
 - Anno 2025: € 1.088,91 $[(10.248,57+640,54) / 10]$
 - Anno 2026: € 1.088,91 $[(10.248,57+640,54) / 10]$
 -

Gestione del credito IVA

Gestione credito IVA

- I contribuenti che intendono utilizzare in **compensazione orizzontale** il credito annuale **per importi superiori a € 5.000** devono presentare la dichiarazione munita del visto di conformità.
 - **NB**: L'obbligo di apposizione del visto di conformità interessa anche le richieste di compensazione del **credito IVA trimestrale** (mod. IVA TR).
- L'utilizzo in compensazione del credito IVA annuale o trimestrale per importi superiori a € 5.000 è possibile
 - a partire **dal 10° giorno successivo**
 - **a quello di presentazione** della dichiarazione annuale o del mod. TR.

Gestione credito IVA

- L'art. 14, D.Lgs. n. 1/2024, c.d. “Decreto Semplificazioni adempimenti tributari”, emanato in attuazione della Riforma fiscale,
 - ha **aumentato** da € 50.000 a **€ 70.000** annui la soglia al di sotto della quale **non è richiesto il visto di conformità per l'utilizzo in compensazione / richiesta di rimborso del credito IVA**
 - a favore dei soggetti ISA che usufruiscono dei benefici premiali collegati al punteggio di affidabilità ottenuto.
- Con il Provvedimento 11.4.2025 l'Agenzia delle Entrate ha confermato le seguenti **fattispecie con una graduazione del beneficio**.

Gestione credito IVA

Punteggio di affidabilità	Esonero visto di conformità compensazione credito IVA 2025
Almeno pari a: • 9 per il 2024 • 9 me dia 2023 - 2024	Per un importo non superiore a € 70.000 annui.
Inferiore a 9 ma almeno pari a: • 8 per il 2024 • 8,5 medi a 2023 - 2024	Per un importo non superiore a € 50.000 annui.

Punteggio di affidabilità	Esonero visto di conformità / prestazione della garanzia rimborso credito IVA 2025
Almeno pari a: • 9 per il 2024 • 9 media 2023 - 2024	Per un importo non superiore a € 70.000 annui.
Inferiore a 9 ma almeno pari a: • 8 per il 2024 • 8,5 media 2023 - 2024	Per un importo non superiore a € 50.000 annui.

Gestione credito IVA

- In base all'art. 1, co. 422, L. 311/2004, dopo le modifiche apportate dal DL n. 50/2017 è **previsto**
 - il **divieto di compensazione**
 - in caso di **debiti esattoriali** (art. 31, DL n. 78/2010):
 - **di ammontare superiore a € 1.500,**
 - **per i quali sia scaduto il termine di pagamento.**

- A regime è previsto un **divieto di compensazione assoluto** per i contribuenti che abbiano **debiti iscritti a ruolo per importi complessivamente superiori a 100.000 euro**, anche se derivanti da accertamenti esecutivi o avvisi di recupero del credito d'imposta
- **Dal 01.01.2026**, la soglia utile a far scattare il divieto di compensazione scende da 100.000 a **€ 50.000**
- **Tale divieto non opera se:**
 - **è in essere una dilazione** delle somme iscritte a ruolo;
 - viene **presentata domanda di rottamazione** dei ruoli.
- La **compensazione è vietata anche per l'eccedenza**, quindi ad esempio
 - *se ci sono ruoli per € 70.000 e crediti compensabili per € 90.000,*
 - *non si possono nemmeno compensare i € 20.000 eccedenti,*
 - **senza prima aver pagato il ruolo**

Gestione credito IVA

- In caso di **richiesta di rimborso** del credito IVA di importo superiore a € 30.000 da parte di un **soggetto “non a rischio”, non è necessario prestare la garanzia** presentando:
 - la **dichiarazione annuale munita del visto di conformità**;
 - la **dichiarazione sostitutiva** di atto notorio attestante la sussistenza di determinati requisiti patrimoniali e la regolarità contributiva.
- L'Agenzia delle Entrate (CM 30.12.2014, n. 32/E) evidenzia che:
 - **l'apposizione del visto di conformità è unica** e ha effetto **sia per la compensazione che per il rimborso**,
 - fermo restando che per il rimborso è richiesto l'atto notorio;
 - **i limiti di € 5.000 / 30.000 vanno calcolati separatamente per la compensazione e per il rimborso.**

Esempio:

- credito IVA in compensazione per € 4.000 e chiesto a rimborso per ulteriori € 28.000,
 - non è necessario apporre il visto di conformità ancorché la somma superi complessivamente la citata soglia.

Gestione credito IVA

Chi assevera e chi spedisce

- **Il visto lo può apporre il professionista abilitato:**
 - dottore commercialista / esperto contabile;
 - consulente del lavoro;
 - perito / esperto tributario iscritto alla data del 30.9.93 nei relativi ruoli tenuti presso la CCIAA in possesso della laurea in giurisprudenza o economia, o equipollenti, ovvero del diploma di ragioneria;
 - responsabile dell'assistenza fiscale di un CAF imprese.
- **Intermediario telematico:**
 - Il professionista che appone il visto di conformità;
 - La società di servizi di cui il professionista che appone il visto di conformità è socio

MISURE IVA E INDEBITE COMPENSAZIONI

L. 199/2025 – Finanziaria 2026

- Introduzione nel DPR 633/1972 **dell'art. 54-bis.1**, che prevede una sorta di liquidazione automatica della omessa dichiarazione IVA
- Anche se non detto espressamente, la liquidazione riguarda la dichiarazione IVA **trasmessa dopo i 90 giorni** quindi **omessa** ai sensi dell'art. 8 del DPR 322/98
- Ai fini della liquidazione, **si considera omessa**
 - anche la **dichiarazione presentata senza i quadri dichiarativi necessari per la liquidazione** dell'imposta dovuta

NB:

In caso di dichiarazione IVA omessa, senza pregiudizio dell'azione accertatrice, l'Agenzia delle entrate, entro il 31/12 del 5° anno successivo al termine di presentazione, può procedere alla liquidazione dell'IVA annuale, anche avvalendosi di procedure automatizzate, sulla base di:

1. fatture elettroniche emesse e ricevute (trasmesse allo SDI)
2. corrispettivi telematici trasmessi
3. LIPE (comunicazioni liquidazioni periodiche)

Nell'effettuazione della liquidazione d'ufficio

- NON si tiene conto del credito risultante dalla dichiarazione del periodo precedente a quello oggetto di liquidazione
- ma sono scomputati dall'imposta dovuta solo i versamenti effettuati

L'esito della liquidazione è reso noto al contribuente ove vengono richiesti:

1. imposta
2. interessi
3. **sanzione 120%** di cui all'art. 5, co. 1, D.lgs. 471/1997, determinata in base all'imposta liquidata

➤ Se il contribuente **provvede a versare** le somme dovute **entro 60 gg** dalla comunicazione della liquidazione la **sanzione è ridotta a 1/3**

- **NO compensazione F24,**
- **NO rateazione**

- Il contribuente, nei 60 gg dalla notifica, può
 - segnalare eventuali dati o elementi non considerati, o valutati erroneamente, nella liquidazione
 - fornire i chiarimenti necessari,
 - provvedere al versamento dell'imposta dovuta, degli interessi e delle sanzioni.
- Se gli **elementi forniti** dal contribuente portano ad una **diversa determinazione dell'imposta dovuta**,
 - l'esito della liquidazione è nuovamente comunicato al contribuente
 - e, dalla data di nuova comunicazione, decorrono i 60 gg per segnalare errori o per pagare

- **Decorsi i 60 gg**, in caso di inerzia del contribuente, oppure qualora i riscontri forniti non siano idonei a modificare l'importo dell'imposta liquidata,
 - le **somme dovute** per imposta, sanzioni e interessi
 - sono iscritte direttamente nei ruoli a titolo definitivo
- **In caso di iscrizione a ruolo** delle somme dovute, per il relativo pagamento
 - non è ammessa la compensazione mediante il **meccanismo «RUOL»** (di cui all'art. 31, DL 78/2010)
 - **sono dovute le sanzioni piene**
 - **sono dovuti gli interessi al 4%**