

Dichiarazione annuale IVA 2023: alcuni casi pratici

di [Giancarlo Modolo](#)

Publicato il 24 Febbraio 2023

Esame di **alcuni casi pratici** che possono generare dubbi nella **compilazione della dichiarazione IVA 2023**: il calcolo del **pro rata per società immobiliare** di gestione; la gestione di una **fattura in reverse-charge** ricevuta **nel 2022** con **autofattura inviata nel 2023**; le **sanzioni** sull'**integrativa** della dichiarazione IVA precedente presentata entro il 30 aprile 2023; gli **acquisti intracomunitari di forfettari**; la differenza fra **autofattura elettronica e cartacea**; la **compilazione del quadro VE40** per le imprese che svolgono l'attività di locazione in caso di vendita; lo **scorporo di sanzioni e interessi nel quadro VQ**.

Durante la [videoconferenza del 16 febbraio](#) scorso ci sono pervenuti dai partecipanti alcuni **quesiti inerenti la compilazione dichiarazione IVA 2023**; in questo articolo forniamo una risposta veloce ai dubbi dei lettori.

Dichiarazione annuale IVA 2023: le risposte ai quesiti

Calcolo del pro rata per società immobiliare di gestione

Domanda: Calcolo del pro rata: una società immobiliare di gestione che da diversi anni loca immobili commerciali, nel 2022 acquista (con IVA) un immobile abitativo.

Nel 2022 l'immobile abitativo non è ancora stato locato.

In questo caso l'IVA sull'acquisto dell'immobile abitativo è tutta detraibile nell'anno 2022 con riversamento IVA in base a pro rata nei successivi 10 anni?



Quindi se nel 2023 è locato art. 10 dal mese di luglio con pro rata dell'80% con la dichiarazione IVA anno imposta 2023 riverserà il 20% dell'IVA detratta sulla fattura di acquisto?

Nel 2024 con immobile locato 12 mesi il pro rata passa al 60% quindi (con la dichiarazione IVA anno imposta 2024) riversa l'ulteriore 20% dell'IVA detratta sulla fattura di acquisto?

Risposta: il quesito non è chiaro in relazione all'effettiva attività svolta dalla società immobiliare di gestione, in quanto il pro-rata segue determinati principi (vedere l'articolo scaricato come documentazione).

In questa sede, si ritiene opportuno precisare che **per quanto attiene ai beni immobili, le situazioni di indetraibilità oggettiva sono espressamente sancite dall'art. 19-bis1 del decreto Iva e** specificamente individuabili dal disposto della lett. i).

In pratica, viene posta in evidenza l'**integrale indetraibilità dell'Iva** afferente all'**acquisto**, la **locazione**, la **manutenzione**, il **recupero** e la **gestione di fabbricati a destinazione abitativa, quando l'acquisto dei predetti beni e servizi viene posto in essere da imprese diverse:**

- dalle società immobiliari di costruzione, tenendo presente che, dopo il DL 4.7.2006, n. 223, non sono più rientranti le società immobiliari di rivendita;
- dalle società esercenti attività di locazione di fabbricati comportante l'applicazione del pro rata di detrazione dell'Iva.

I contribuenti Iva che contestualmente pongono in essere sia attività che danno luogo a operazioni imponibili (quindi che consentono l'applicazione del diritto alla detrazione), sia attività che danno luogo a operazioni esenti, sussiste la possibilità di operare la detrazione del tributo assolto a monte per tutti gli acquisti di beni e servizi operati nel corso del periodo d'imposta, in misura proporzionale al primo gruppo di operazioni (art. 19, comma 5, del decreto Iva).

Ai fini procedur

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento