

Determinazione ai fini IVA della percentuale di pro-rata: l'esclusione dei beni strumentali

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 1 Ottobre 2025

La cessione di immobili strumentali pone interrogativi sul calcolo del pro-rata IVA. Anche se un bene viene riclassificato in bilancio, resta decisivo capire se l'operazione sia parte dell'attività ordinaria o un evento straordinario. L'interpretazione recente chiarisce che a contare non è la forma, ma la sostanza: ciò che determina la detraibilità effettiva dell'imposta.

Cessione di beni immobili strumentali e pro-rata IVA

La cessione di un immobile strumentale per natura non concorre alla formazione della percentuale di **pro-rata IVA**. Ciò indipendentemente dalla classificazione dell'immobile nel bilancio di esercizio. È questo, in sintesi, il pensiero dell'Agenzia delle entrate. Nel caso in esame l'**immobile** è stato **iscritto** dall'istante **nell'attivo circolante come "bene merce"**.

Conseguentemente, il contribuente intendeva far concorrere il corrispettivo conseguito con la cessione dell'immobile in questione nella determinazione della [percentuale di detrazione dell'IVA](#).



Pro-rata	
Depreciable Assets	Excluded
10	140
0	
Pro-rata	
3	10

Beni ammortizzabili fuori dal calcolo del pro rata IVA

Il quadro normativo di riferimento

L'interpretazione forn

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