

Acquisto di immobile da parte di uno Studio Associato: il trattamento IVA

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 14 Marzo 2008

Lo Studio Associato può detrarre l'IVA sull'acquisto di un immobile se risulta comprovata la sua destinazione all'esercizio dell'attività professionale.

Trattamento fiscale dell'acquisto di un immobile strumentale da parte di uno Studio Associato

All'associazione professionale **compete il diritto a detrarre l'IVA relativa all'acquisto di un immobile strumentale**, a condizione che risulti **comprovata la destinazione dello stesso all'esercizio dell'attività professionale**. Lo chiarisce l'Agenzia delle Entrate con la **risoluzione n. 48/E del 15 febbraio 2008**, con la quale illustra il trattamento fiscale da riservare, ai fini IVA, all'acquisto, da parte di uno studio associato, di un immobile strumentale. Tramite l'istituto dell'interpello una associazione di professionisti ha chiesto un parere all'Agenzia delle Entrate in merito al trattamento ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e ai fini delle imposte dirette dell'acquisto di un immobile, accatastato come A/10, da utilizzare come [bene strumentale](#) per svolgerci l'attività professionale.



L'interpello all'Agenzia

I dubbi che sono stati sollevati, nell'istanza di interpello ai sensi della legge 212/2000 (cd. [Statuto del Contribuente](#)), sono molteplici e riguardano espressamente:

- a. se la fattura di acquisto dell'immobile deve essere emessa nei confronti dello studio associato;
- b. se l' IVA pagata sull'acquisto dell'immobile può essere detratta;
- c. se l'immobile deve essere inserito nel registro cespiti con relative quote di ammortamento deducibili;
- d. se in caso di vendita dell'immobile dopo dieci anni, si realizza ai fini delle imposte dirette una [plusvalenza](#) tassabile;
- e. se in caso di scioglimento dell' [associazione professionale](#) (sempre dopo dieci anni), la retrocessione dell'immobile ai singoli associati deve essere [autofatturata](#) con addebito dell'IVA agli associati.

Detrazione e rivalsa IVA

Come ampiamente risaputo l'istituto della detrazione dell'IVA è strettamente correlato a quello della rivalsa. I due principi indicati agli articoli 18 e 19 del DPR 633/73, sono fondamentali per comprendere le caratteristiche dell'imposta. La **rivalsa** si colloca a valle, cioè sulle vendite e sulle prestazioni effettuate, rappresentando l'imposta da applicare per conto dello Stato sulle operazioni imponibili. A fronte di questa regola si pone l'istituto della **detrazione**, che si colloca a monte del soggetto d'imposta per fissare le condizioni e i limiti della detrazione d'imposta assolta sugli acquisti e sulle importazioni. In altre parole un soggetto d'imposta esercita il diritto alla detrazione IVA corrisposta ai fornitori che rappresenta il credito verso l'erario, e quello di rivalsa per l'addebito IVA ai clienti, che costituisce il debito verso l'erario; la differenza determina l' IVA da pagare o da riportare a credito. E' necessario affinché vi siano le condizioni per ottenere la detrazione che **i beni o i servizi acquistati o importati siano inerenti all'attività del soggetto passivo**; il contribuente deve essere, inoltre, in possesso del **documento di acquisto, fattura, [bolla doganale](#)**.

La risposta dell'Agenzia Entrate

L'Agenzia delle Entrate nel fornire la prima risposta al quesito avanzato dall'associazione di professionisti evidenzia [scritture contabili](#), che in presenza delle condizioni previste dal citato articolo 19 del DPR 633/72, e poiché lo stesso studio associato è un autonomo soggetto passivo con propria partita iva, vi sono tutti i requisiti per detrarre l'iva sull'acquisto dell'immobile. Con riferimento all'iscrizione nel registro dei cespiti, l'Agenzia delle Entrate richiama il contenuto dell'articolo 19 del DPR 600/1973; tale decreto che regola le modalità di accertamento in materia di imposte dirette dispone al citato articolo 19 le modalità di tenuta delle scritture contabili degli esercenti arti e professioni. I professionisti devono provvedere ad annotare cronologicamente in un apposito registro le somme a qualsiasi titolo percepite nell'esercizio della professione, annotando altresì anche le spese inerenti l'attività della quali si chiede la

deduzione analitica ai fini della determinazione del reddito. L'articolo in commento stabilisce, inoltre, che entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione dei redditi, il valore dei beni per i quali si richiede la deduzione di quote di ammortamento, raggruppati per categorie omogenee e distinti per anno di acquisizione deve essere annotato nel registro cronologico. Tra l'altro in una interrogazione parlamentare del 21 febbraio 2007 (n.5-00752) il Governo aveva precisato, con riferimento all'ammortamento, che

“per quanto riguarda la possibilità di estendere agli studi associati le regole di deducibilità dei costi d'acquisto (o di locazione finanziaria) relativi agli immobili previste dalle nuove norme introdotte dalla Finanziaria 2007 (legge 27 dicembre 2006, n.296), l'Agenzia delle Entrate ritiene che l'ammortamento del costo d'acquisto (o di locazione finanziaria) dell'immobile strumentale all'esercizio in comune della professione possa essere riconosciuto unicamente laddove l'immobile risulti essere iscritto nei pubblici registri immobiliari a nome dei partecipanti all'associazione professionale ed utilizzato come bene strumentale per l'esercizio della professione”.

Con riferimento, infine, agli ultimi due punti evidenziate alle lettere d) ed e) del quesito, l'Agenzia delle Entrate afferma che: a) l'eventuale cessione dell'immobile strumentale genera plusvalenza tassabile rientrante nel reddito di lavoro autonomo e, nel caso in cui la cessione avvenga dopo 10 anni dall'acquisto, non è più applicabile la disposizione relativa alla rettifica della detrazione Iva (art. 19-bis2, D.P.R. 633/ 1972); b) nell'ipotesi di scioglimento dello studio associato, la retrocessione dell'immobile strumentale agli associati deve essere autofatturata con addebito di Iva.

Ti possono interessare anche

[Compensazione dei debiti fiscali dello studio professionale](#)

[L'associazione professionale e le società tra professionisti](#)

Federico Gavioli 14 Marzo 2008