

---

# Riscatto di immobile strumentale al termine del contratto di leasing e rettifica IVA

---

di [Antonio Gigliotti](#)

Pubblicato il 7 Febbraio 2013

Un imprenditore individuale acquisisce, con applicazione del reverse charge, un immobile strumentale effettuandone il riscatto al termine del leasing. In seguito chiude l'attività e procede all'autoconsumo dell'immobile strumentale: è corretto emettere una fattura di vendita in esenzione Iva?

## QUESITO

Un imprenditore individuale ha acquisito nel 2010 un immobile strumentale effettuandone il riscatto al termine del periodo di leasing (otto anni).

L'acquisizione è avvenuta con l'applicazione del *reverse charge*, quindi con l'assolvimento dell'Iva attraverso la registrazione della fattura sia nel registro IVA acquisti che nel registro IVA vendite.

Premesso che il titolare dell'impresa ha chiuso l'attività al 31.12.12 e procede all'autoconsumo dell'immobile strumentale, si chiede se sia corretto emettere una fattura di vendita in esenzione Iva, come previsto dal D.L. 83/2012 convertito nella Legge 134/2012.

## RISPOSTA

La cessione dell'immobile è sostanzialmente equiparata all'estromissione dello stesso dal patrimonio della ditta individuale.

Per effetto della sostanziale equiparazione tra la cessione dell'immobile e la sua estromissione dal patrimonio dell'impresa, il contribuente dovrà emettere autofattura soggetta a Iva, al fine di evitare che un bene, per il quale è stata detratta l'imposta nel momento dell'entrata nel patrimonio aziendale, giunga

detassato al consumo finale (analogo trattamento è previsto per le assegnazioni di beni ai soci secondo il n. 6 dell'articolo 2).

Mentre sino al 25/06/12 l'estromissione dell'immobile doveva essere imponibile per obbligo, con l'entrata in vigore del D.L. n.83/12 la fatturazione potrebbe avvenire in esenzione.

In base alle disposizioni del D.L. 83/2012, infatti, anche la cessione di un fabbricato strumentale a un privato (come avviene quando il bene transita nella sfera personale dell'imprenditore) non rientra più nell'ipotesi d'imponibilità Iva obbligatoria: tale regime è previsto solo per l'impresa costruttrice con riguardo alle cessioni (comprese quelle assimilate) di fabbricati costruiti entro cinque anni dalla fine lavori.

Secondo l'articolo 10, numero 8-ter, infatti, queste operazioni sono ora "naturalmente" esenti, salvo opzione per l'imponibilità, con un evidente risparmio rispetto alla precedente tassazione con Iva ordinaria.

La ditta individuale dovrà, quindi, emettere un'autofattura esente da Iva ai sensi dell'articolo 10 numero 8-ter del decreto Iva (D.P.R. 633/72). Considerata la soppressione delle ipotesi di imponibilità obbligatoria per le vendite ai privati, il regime di esenzione previsto per le cessioni trova applicazione oggi anche nei casi di autoconsumo, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, numero 5 del D.P.R. 633/72.

L'applicazione del regime naturale di esenzione, in assenza di opzione da parte del cedente, consente di evitare il versamento dell'Iva, ma potrebbe comportare la rettifica della detrazione dell'Iva assolta negli ultimi 10 anni sull'acquisto dell'immobile.

Il periodo di sorveglianza di 10 anni, ai fini della rettifica della detrazione, per gli immobili, decorre dalla data di acquisto e non dalla entrata in funzione degli stessi (articolo 19 bis, comma 8, del D.P.R. 633/72). La locazione in esenzione da Iva comporta l'obbligo di rettifica della detrazione per il decimo di competenza dell'anno al momento della locazione, se non sono trascorsi dieci anni dall'acquisto del fabbricato.

Nel caso di cessione in esenzione si devono versare i decimi che residuano (circolare 12/E del 1 marzo 2007).

Supponendo che l'immobile sia stato acquistato nel 2010 con Iva assolta pari a 100 e che l'immobile sia ceduto in esenzione nel 2013, deve essere riversata l'Iva nella misura di 70.

Nel caso del leasing, pur in assenza di chiarimenti ufficiali, dovrebbe prevalere la soluzione "sostanziale" di considerare i canoni come parte del prezzo di acquisto: questo significa che anche i canoni sono soggetti a rettifica, per un periodo di 10 anni dalla data del riscatto (dal 2010). Diversamente, si avrebbero due differenti soluzioni per situazioni analoghe: acquisto in leasing e acquisto con atto di compravendita.

Antonio Gigliotti

7 Febbraio 2013