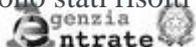

Assegnazione immobili: il problema della base imponibile IVA

di

Publicato il 16 Giugno 2016

come definire la base imponibile dell'operazione ai fini IVA in caso di assegnazione agevolata di un immobile ai soci

L'Agenzia delle entrate ha fornito con la circolare n. 26/E dell'1 giugno scorso i chiarimenti relativi alla disciplina delle assegnazioni degli immobili di cui alla Legge di Stabilità del 2016. Le precisazioni hanno interessato anche i criteri di determinazione della base imponibile per gli atti rilevanti ai fini Iva, ma non sono stati risolti tutti i dubbi.



Tecnicamente non sarebbe corretto affermare che la base imponibile degli atti di assegnazione deve essere determinata in base al “valore normale”. Al contrario la determinazione della predetta base imponibile deve essere effettuata secondo uno specifico criterio (diverso dal valore normale), previsto dall’art. 13, c. 2, lett. c, del D.P.R. n. 633/1972.

Il criterio in rassegna dovrebbe comportare una riduzione degli imponibili, rispetto a quelli determinati con riferimento al valore normale che incorpora, di regola, sia i costi necessari alla vendita o alla produzione esclusi da IVA (ad esempio, spese per il personale) sia il “ricarico” normalmente applicato dai fornitori. In tal senso si è espressa senza incertezze la circolare in commento.

La circolare ha anche chiarito come sia necessario tenere conto di eventuali migliorie e del deperimento del bene. Pertanto se il bene immobile è stato oggetto di una ristrutturazione i lavori eseguiti rappresentano un incremento del valore (della base imponibile) del bene oggetto di assegnazione. L'Agenzia delle entrate non ha invece chiarito quali criteri debbano essere seguiti per aggiornare il valore del bene oggetto di assegnazione.

L'art. 13, c. 2, citato prevede che con riferimento agli atti di assegnazione la base imponibile è costituita *“dal prezzo di acquisto o, in mancanza, dal prezzo di costo dei beni o di beni simili, determinati nel momento in cui si effettuano tali operazioni...”*.

La circostanza che il legislatore abbia fatto riferimento (alternativamente) al prezzo di acquisto o al prezzo di costo induce a ritenere che tale criterio di determinazione della base imponibile dia luogo ad un risultato – a parità di condizioni – mediamente più basso rispetto al valore normale di cui al successivo articolo 14, comma 1. Infatti, in questo caso (per l'assegnazione degli immobili) non si fa riferimento al prezzo di rivendita (praticato da altri operatori indipendenti), essendo necessario escludere la “percentuale di ricarico” praticata dal venditore. Nello stesso senso, come già detto, si è espressa l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 26/E in rassegna.

L'art. 13, c. 2, lett. c, prosegue precisando che sotto il profilo temporale, ai fini della determinazione, si deve fare riferimento al momento in cui si effettuano tali operazioni. La norma è piuttosto criptica, tuttavia sembra che tale riferimento debba essere interpretato nel senso che in mancanza del corrispettivo il valore dell'operazione deve essere determinato in misura pari al prezzo di acquisto *“attualizzato”*, cioè riportato al momento in cui l'operazione risulta effettuata (in pratica in coincidenza con l'atto di assegnazione). L'Agenzia delle entrate non ha però spiegato quali criteri debbano essere seguiti per l'attualizzazione del costo.

In base ad un'interpretazione letterale della norma non sembra sia necessario tenere conto di eventuali rivalutazioni dell'immobile dovute esclusivamente, ad esempio, alla riqualificazione della zona in cui risulta ubicato l'immobile o, più in generale, ad un incremento dei prezzi degli immobili.

In buona sostanza tenere conto del prezzo di acquisto, “riportato” alla data di assegnazione, vuol significare semplicemente considerare il tasso di inflazione e determinare a quanto corrisponde oggi il prezzo pagato al momento dell'acquisto. L'unica eccezione, come precisato dall'Agenzia delle entrate, dovrebbe essere rappresentata dalle eventuali migliorie del bene.

L'irrelevanza di eventuali rivalutazioni dell'immobile conseguenti (come già ricordato) alla riqualificazione della zona in cui il cespite risulta ubicato, darà luogo a conseguenze rilevanti sotto il profilo dell'accertamento della maggiore base imponibile.

In questo caso, condividendo la soluzione prospettata, l'Agenzia delle entrate non potrà fare riferimento, al fine di rettificare la base imponibile, ai valori dell'OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare). La rettifica in aumento della base imponibile potrà essere unicamente argomentata ritenendo l'attualizzazione del valore insufficiente rispetto all'effettiva perdita di valore della valuta o alla mancata considerazione di eventuali migliorie apportate.

Secondo l'Assonime (Circ. n. 42 del 13 ottobre 2009) il valore da determinare quale base imponibile deve essere considerato al netto (quindi deve essere diminuito) dell'eventuale usura del bene impiegato nel processo produttivo. Anche in questo caso non viene fornita alcuna precisazione circa la necessità di tenere in considerazione, ai fini dell'attualizzazione, della perdita di valore della moneta.

16 giugno 2016

Nicola Forte