

Normativa e prassi

Contratti di leasing immobiliare: no a rettifica Iva se cambia regime

Il periodo decennale di sorveglianza per operare la variazione della detrazione d'imposta, per i fabbricati e per le porzioni di fabbricati, decorre dall'acquisto o dall'ultimazione degli stessi



Con mutamento del regime fiscale delle operazioni realizzate a valle (da imponibili a esenti), la corretta interpretazione dell'[articolo 19-bis2](#), commi 3 e 8, Dpr 633/1972, impone di non rettificare la detrazione dell'Iva assolta sui canoni di *leasing*.

È questa in sintesi la [risposta n. 3/2018](#) all'interpello di una società a responsabilità limitata (srl) che ha interpretato bene la normativa di riferimento nonché la prassi già pubblicata dall'Agenzia delle entrate ([risoluzione 178/2009](#) e [circolare 26/2016](#)).

Il quesito

Una società a responsabilità limitata (srl) costituita nel 2006 che ha per oggetto sociale, tra l'altro, l'acquisto anche mediante contratti di locazione finanziaria di aree fabbricabili e terreni in genere, di fabbricati destinati a civile abitazione, di fabbricati commerciali, industriali e a destinazione specifica (scuole, alberghi, multisale cinematografiche, centri di intrattenimento, case di cura, ospedali); nonché di fabbricati a uso ricreativo e sportivo anche per la successiva locazione a terzi, ha stipulato, nel 2006 e nel 2007, con società diverse, più contratti di locazione finanziaria aventi per oggetto varie unità immobiliari e altri contratti per lavori di ristrutturazione e/o riqualificazione delle stesse unità. Contratti per i quali le eventuali opzioni di acquisto potranno essere esercitate nel 2022 e nel 2031.

A riguardo, precisa l'interpellante, i relativi canoni di locazione finanziaria sono stati assoggettati a Iva in misura ordinaria e regolarmente detratti per intero. In seguito, gli immobili, a tutt'oggi condotti in *leasing*, sono stati concessi in locazione a un'altra società ancora prevedendo espressamente l'imponibilità dei relativi canoni.

Il contribuente istante, a questo punto, intenderebbe cambiare il regime fiscale relativo alle operazioni attive di locazione immobiliare, avvalendosi della regola generale di esenzione, di cui all'[articolo 10](#), comma 1, numero 8, del Dpr 633/1972 e chiede se per tale mutamento debba procedere alla rettifica della detrazione, ai sensi del successivo [articolo 19-bis2](#), prospettando egli stesso l'interpretazione della normativa per cui non si deve rettificare la detrazione dell'Iva assolta sui canoni di *leasing*, facendo rinvio anche alla [risoluzione 178/2009](#) e alla [circolare 26/2016](#).

La risposta

L'Agenzia delle entrate, con la risposta in commento del 17 settembre 2018, accoglie la soluzione interpretativa prospettata dal contribuente.

Infatti, dalla lettura del combinato disposto dei commi 3 e 8 dell'articolo 19-bis2 del Dpr 633 del 1972, emerge che il periodo decennale di sorveglianza per operare la rettifica della detrazione dell'Iva, per i fabbricati e per le porzioni di fabbricati, decorre dall'acquisto o dall'ultimazione degli stessi.

La risoluzione 178/2009 chiarisce che *“la rettifica deve essere effettuata tenendo conto del momento di acquisto o ultimazione dei beni immobili da parte delle società scisse, a nulla rilevando le modalità di acquisizione degli stessi (acquisto-costruzione, in appalto-acquisizione, in leasing)”*.

Mentre la successiva circolare 26/2016 precisa, inoltre, che *“in caso di assegnazione di immobili acquisiti mediante contratto di leasing per i quali sia stata esercitata l'opzione d'acquisto, ai fini del computo del periodo decennale di rettifica della detrazione occorre, di regola, fare riferimento alla data di esercizio del diritto di acquisto del bene da parte della società utilizzatrice. È da tale momento, infatti, che, a norma del suddetto art. 19-bis2, comma 8, del menzionato d.P.R. n. 633/1972, decorre il periodo decennale di ‘tutela fiscale’”*.

La circolare, ai fini dell'individuazione del *dies a quo* per il computo del periodo di sorveglianza decennale per la rettifica della detrazione dell'Iva, fa espresso riferimento, “di regola”, alla data di esercizio del diritto di acquisto del bene da parte della società utilizzatrice.

r.fo.

pubblicato Lunedì 17 Settembre 2018
