

Valorizzazione immobili con Iva separata

L'impresa che effettua operazioni di cessione e di locazione di immobili in esenzione dall'Iva e che inizia un'attività di valorizzazione di fabbricati per la successiva vendita, può avvalersi, per tale attività, della facoltà di applicazione se-

parata dell'Iva, allo scopo di evitare la penalizzazione del prorata, trattandosi di attività oggettivamente diversa da quelle di cessione e locazione, contraddistinta da un proprio codice Ateco. E' quanto emerge dalla risposta dell'agenzia delle entrate n. 471 del 9 luglio 2021. L'interpellante, premesso di avere sinora effettuato operazioni di locazione e compravendita di immobili esenti ai sensi dell'art. 10, dpr 633/72, e di essere interessato a valorizzare il proprio patrimonio immobiliare mediante l'attività di sviluppo e riqualificazione di alcuni immobili in vista

della successiva cessione, in particolare trasformando, attraverso interventi di riqualificazione e ristrutturazione da appaltare ad imprese del settore edile, un edificio ad uso uffici in residenziale, per poi provvedere alla cessione delle singole unità immobiliari in regime di imponibilità, chiedeva conferma della possibilità di optare, per tale nuova attività, per l'applicazione separata dell'imposta ai sensi dell'art. 36, dpr 633/72. Ciò allo scopo di evitare di assoggettare i relativi acquisti alla limitazione del prorata che dovrebbe calcolare, in caso di contabilità unica, per effetto delle predette operazioni esenti. Più precisamente, l'istante intenderebbe separare:

- le attività di locazione e compravendita immobiliare, con la costituzione di sub settori diversificati in forza del regime fiscale e della categoria catastale degli immobili, da identificarsi con i codici Ateco 682001 (locazione) e 681000

(compravendita)

- le attività di sviluppo, riqualificazione e successiva cessione delle unità immobiliari, riconducibili al settore Ateco 412000 (costruzione di edifici), che comprende, come chiarito nelle note esplicative, lo sviluppo di progetti immobiliari e la costruzione di edifici residenziali e non residenziali eseguiti per conto proprio o per conto terzi e poi venduti.

Al riguardo, dopo avere richiamato i documenti in materia, tra cui la norma speciale che consente di separare, pur nell'ambito della medesima attività di cessione o di locazione, le operazioni su fabbricati abitativi esenti da quelle su altri fabbricati, l'agenzia osserva che, nella fattispecie, l'attività di valorizzazione di immobili è effettivamente distinta ed autonoma rispetto alle altre e riguar-

da differenti categorie catastali di immobili (quest'ultima considerazione, invero, non pare rilevante, atteso che la separazione della nuova attività non si basa sulla deroga speciale per il settore immobiliare, ma sul principio generale delle «diverse attività»). L'agenzia ritiene quindi possibile l'opzione per l'applicazione separata dell'Iva per l'attività di recupero degli immobili ai fini della successiva cessione, con l'effetto che non si applica, per tale attività, la limitazione della detrazione derivante dal meccanismo del prorata, sicché l'imposta sui relativi costi potrà essere detratta integralmente, ovviamente nel presupposto che le cessioni siano effettuate in regime di imponibilità.

Franco Ricca



Un ufficio delle Entrate

