LE INDIRETTE

Il regime Iva rischia di neutralizzare il beneficio fiscale

Il caso dell'acquisizione del bene da parte delle società di leasing

Come per la precedente edizione dell'estromissione agevolata, la norma non prevede alcun vantaggio ai fini Iva. Conseguentemente, considerato che ai sensi dell'articolo 2, comma 2, n. 5 del Dpr 633/1972, l'esclusione dell'immobile strumentale dal regime d'impresa configura un'operazione di autoconsumo rilevante ai fini Iva, è opportuno verificare per tempo il regime Iva da applicare in quanto in determinate situazioni gli effetti dell'applicazione potrebbero rendere impraticabile l'estromissione, sebbene la stessa possa risultare vantaggiosa ai fini delle imposte dirette.

La problematica maggiore si verifica quando il fabbricato strumentale viene estromesso in regime di esenzione da Iva in quanto, in queste situazioni, l'imprenditore è obbligato ad operare la rettifica della detrazione ai sensi dell'articolo 19 del Dpr 633/1972. Un caso controverso riguarda le modalità di rettifica dell'Iva detratta in relazione ai fabbricati acquisiti mediante contratto di leasing. L'agenzia delle Entrate (circolare 26/E/2016), infatti, seppur con riferimento all'assegnazione agevolata di beni ai soci, ha precisato che per gli immobili riscattati da leasing ai fini del computo del periodo decennale di rettifica occorre fare riferimento alla data dell'esercizio dell'opzione per il riscatto fatta salva l'ipotesi oggetto della risposta n. 3 del 17 dicembre 2018, nella quale l'Agenzia ha specificato che l'immobile possa essere considerato acquistato prima del riscatto in ragione di un maxi canone iniziale eccessivamente elevato rispetto al totale del leasing.

È evidente che l'interpretazione dell'Agenzia è fortemente penalizzante per il contribuente in quanto, in caso di riscatto avvenuto a ridosso dell'estromissione, l'imprenditore dovrebbe determinare l'Iva detratta da riversare tenendo conto di un orizzonte temporale molto più ampio. Tale interpretazione è stata ampiamente criticata dalla dottrina che ha invece ritenuto corretta una soluzione alternativa basata sul principio comunitario secondo il quale l'acquisizione del bene in leasing e il suo godimento all'acquisizione a titolo oneroso sono equiparati (articolo 14 della direttiva 112/2006/Ce).

In questo modo il momento di acquisizione dell'immobile non coinciderebbe con la data del riscatto ma con quella dall'acquisizione del bene in leasing. Oltre tutto questo principio (prevalenza della sostanza sulla forma) è stato in passato utilizzato dalla stessa Agenzia delle Entrate (risoluzione n. 178/2009), secondo cui la rettifica deve essere effettuata tenendo conto del momento di acquisto o ultimazione degli immobili, a nulla rilevando le modalità di acquisizione degli stessi (acquisto-costruzione, in appalto-acquisizione, in leasing).

La riproposizione dell'attuale estromissione agevolata dei beni immobili detenuti dall'imprenditore individuale potrebbe pertanto essere l'occasione per la scelta, anche a livello di prassi, di accogliere una soluzione più equa come quella proposta dalla dottrina. In caso contrario, infatti, per gli imprenditori individuali in possesso di beni immobili riscattati in anni recenti dalle società leasing, l'agevolazione reintrodotta con la legge di Bilancio 2019 risulterebbe di fatto ancora una volta totalmente preclusa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA