



Leasing immobiliare: se cambia il regime Iva non opera la rettifica della detrazione

Scritto da: [Avv. Raffaella De Vico](#)

Data: 21 Settembre 2018

Nella risposta n. 3 del 17 settembre 2018, l'Agenzia delle Entrate si è occupata della rettifica della detrazione Iva in relazione ai contratti di leasing immobiliare.

La società istante è una società a responsabilità limitata che ha per oggetto sociale l'acquisto, anche mediante contratti di locazione finanziaria, di aree fabbricabili e terreni, di fabbricati destinati ad abitazione civile, di fabbricati commerciali, industriali ed a destinazione specifica e di fabbricati ad uso ricreativo e sportivo, anche per la successiva locazione a terzi.

Nell'esercizio della sua attività, la società istante ha concluso due contratti di locazione finanziaria: il primo riguarda le unità immobiliari che fanno parte di un fabbricato, il secondo contratto riguarda i lavori di ristrutturazione sugli stessi immobili. Successivamente, l'istante ha stipulato un altro contratto di locazione finanziaria relativo alle unità immobiliari di un altro fabbricato, da assoggettare ad un intervento di riqualificazione ed adeguamento funzionale.

I canoni relativi a tali contratti di locazione finanziaria sono stati assoggettati ad Iva nella misura ordinaria e l'imposta è stata interamente detratta dall'istante. Quest'ultima ha, poi, concesso in

locazione ad un'altra società gli immobili (ancora condotti in leasing dall'istante), prevedendo l'imponibilità Iva dei rispettivi canoni di locazione.

Il quesito riguarda il mutamento del regime fiscale delle locazioni poste in essere dall'istante, la quale vorrebbe avvalersi dell'esenzione prevista dall'articolo 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. n. 633 del 1972. Il dubbio è la necessità, per tale mutamento, della rettifica della detrazione Iva operata in precedenza.

L'Agenzia delle Entrate ha ricordato che il periodo decennale per operare la rettifica della detrazione Iva decorre, per i fabbricati e le porzioni di fabbricati, dall'acquisto o dall'ultimazione di essi. Non rileva la modalità d'acquisto. In particolare, in caso di immobili acquistati mediante contratto di leasing, occorre fare riferimento alla data di esercizio del diritto di acquisto del bene da parte della società utilizzatrice.

Questa è la regola. Bisogna, poi, verificare se vi sono circostanze particolari per le quali i beni immobili possano considerarsi nella sostanza acquistati prima della data di esercizio del diritto di acquisto, in occasione del riscatto finale. Circostanze particolari si hanno, ad esempio, quando il canone iniziale è di importo particolarmente elevato rispetto all'ammontare complessivo della locazione finanziaria.

Nel caso specifico, non ricorrendo tali circostanze particolari, può essere accolta la soluzione interpretativa prospettata dalla contribuente, ossia la necessità di non rettificare la detrazione dell'Iva assolta sui canoni di leasing.