

L'Esperto Risponde  
21.1.2013

---

## Iva SEPARAZIONE DI ATTIVITÀ TRA LOCAZIONE E VENDITA

---

Un'impresa di costruzioni (con codice Atecofin 41.20.00), vista la crisi del settore, sta proponendo sempre più spesso contratti di locazione con opzione di riscatto. Quindi, sono stati stipulati contratti di locazione, sono state emesse le fatture esenti ex articolo 10 del Dpr 633/1972 (non si è optato per il regime Iva per non aumentare l'esborso del canone di locazione) e sono state stipulate delle scritture private, per l'impegno del riscatto futuro. Per evitare l'onere del pro rata, si potrebbe aprire un nuovo codice Atecofin 68.20.01 (locazione immobili propri) e poi provvedere all'opzione per la separazione dell'attività Iva? Se si opta per questa separazione dell'attività Iva, si deve poi restituire l'Iva recuperata sugli immobili? Oppure, visto che comunque sono immobili merci in attesa di essere venduti, l'operazione di separazione dell'attività è una operazione neutra sia ai fini del pro rata che ai fini della restituzione dei decimi?

P. R. - COLOGNO AL SERIO

-----

La separazione fra attività di locazione (esente da Iva) e di compravendita (imponibile per opzione) comporta la rettifica della detrazione dell'Iva assolta sull'acquisto dei fabbricati temporaneamente destinati alla locazione, nei limiti dei decimi dell'anno (circolare 1/E del 1° marzo 2007 e circolare 328 del 24 dicembre 1997). La temporanea locazione di fabbricati in esenzione da Iva, da parte dell'impresa che opera nel settore edile, secondo l'interpretazione proposta dall'agenzia delle Entrate, non può essere esclusa dal pro rata, come se fosse un'attività estranea alla propria ordinaria attività (circolare 54/E del 19 giugno 2002, paragrafo 16.8).