

La verifica sul calcolo della quota di detrazione

I CRITERI FONDAMENTALI



01 | LA REGOLA

L'articolo 19 bis stabilisce che il «pro-rata generale di detrazione» è calcolato oggettivamente in base a un rapporto in cui al numeratore va collocato l'ammontare delle operazioni effettuate nell'anno che danno diritto alla detrazione dell'Iva, mentre al denominatore lo stesso ammontare riportato al numeratore, aumentato delle operazioni esenti effettuate nell'anno, con arrotondamento all'unità superiore o inferiore, a seconda che la parte decimale superi o meno i cinque decimi.

01 | LA FORMULA

In sostanza, il rapporto è così composto:

$$PD = (OI + OA) / (OI + OA + OE)$$

Dove per **PD** si intende la Percentuale di Detraibilità, per **OI** Operazioni Imponibili, per **OA** Operazioni Assimilate alle imponibili con diritto a detrazione, **OE** per Operazioni Esenti.

LE ESCLUSIONI



01 | LA NORMA

Per esplicita previsione del comma 2 dell'articolo 19 bis vi sono operazioni escluse dal calcolo del pro-rata generale che quindi non vanno inserite né al numeratore né al denominatore

02 | L'ELENCO

- le cessioni di beni ammortizzabili;
- le operazioni escluse di cui all'articolo 2, comma 3, lettere a), b), d), f) con diritto a detrazione (cessioni di denaro e crediti, cessioni e conferimenti di aziende, cessioni di campioni gratuiti, operazione di fusione, scissione o trasformazione societaria);
- i passaggi interni in caso di attività separate così come previste dall'articolo 36, ultimo comma;
- le cessioni di beni acquistati o importati senza il diritto alla detrazione totale, ai sensi dell'articolo 10, 27 quinquies;
- le operazioni esenti di cui ai numeri da 1) a 9) dell'articolo 10 accessorie a operazioni imponibili;
- le operazioni esenti di cui ai numeri da 1) a 9) dell'articolo 10, non oggetto dell'attività propria

CONFRONTO DI CASI



01 | CESSIONI IN ESENZIONE

Le imprese del settore immobiliare che cedono fabbricati in regime di esenzione Iva devono in ogni caso fare il calcolo del pro-rata

02 | L'ESEMPIO

Si ipotizzi al riguardo la cessione di due appartamenti realizzati rispettivamente da una società immobiliare di gestione e da una società di compravendita per un importo pari a 1.000. Si supponga che le operazioni imponibili ad Iva siano ugualmente pari a 1.000:

- Per la società immobiliare di compravendita la cessione del fabbricato in regime di esenzione determina un pro-rata pari: $PD = (1.000) / (1.000 + 1.000) = 0,50$. Il pro-rata di detraibilità è pari al 50%, perché l'appartamento è considerato un bene merce e quindi concorre a formare il pro-rata;
- Per la società immobiliare di gestione la cessione del fabbricato in regime di esenzione determina un pro-rata pari: $PD = (1.000) / (1.000 + 1.000) = 1,00$. Il pro-rata di detraibilità è pari al 100%, perché l'appartamento è considerato un bene strumentale e quindi deve essere escluso dal calcolo del pro-rata

DOPO IL CALCOLO



01 | LA RETTIFICA

La cessione dell'immobile ipotizzata nell'esempio di cui sopra richiede comunque, da parte di entrambe le società considerate, la rettifica dell'Iva prevista dall'articolo 19 bis 2, comma 6 del Dpr 633/72.

02 | LE MODALITÀ

In particolare, la rettifica deve essere operata in un'unica soluzione per tanti decimi quanti sono gli anni mancanti al compimento del periodo decennale di vigilanza, il quale decorre dalla data di ultimazione del fabbricato