

SEPARAZIONE ATTIVITÀ AI FINI IVA SOLO CON ATTIVITÀ DISTINTE E AUTONOME E DIVERSA CATEGORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Risposta Agenzia Entrate interpello n. 471/2021

- ✓ La compresenza di attività esenti e attività imponibili nell'ambito della stessa impresa, in assenza di separazione delle attività ai fini Iva ex art. 36, comma 3 D.P.R. 633/72, penalizza la detraibilità IVA relativa ai costi sostenuti nell'esercizio dell'attività (nel caso di specie immobiliare) per effetto del meccanismo del pro-rata. Di qui la richiesta da parte di un soggetto IVA di optare per la separazione attività ai fini IVA in riferimento, da un lato, all'attività (già in essere) di cessione di immobili abitativi, fatturate in esenzione, e, dall'altro, alla (nuova) attività di sviluppo e riqualificazione di un complesso immobiliare (avente originaria destinazione d'uso «uffici») e susseguente cessione degli immobili – a uso «residenziale» - risultanti dall'attività di ripristino e riqualificazione, da fatturare in regime di imponibilità IVA.
- ✓ L'Agenzia Entrate risponde favorevolmente alla richiesta del contribuente istante precisando che: 1) l'opzione per la separazione ai fini IVA presuppone che le attività in questione siano effettivamente distinte e obiettivamente autonome e il riferimento a distinti codici Ateco è un criterio utile e adottabile in via principale ma non sempre esaustivo per il riscontro della diversità delle attività separabili essendo dirimente la sussistenza di criteri oggettivi volti a distinguere gli acquisti afferenti le diverse attività; 2) con specifico riferimento al settore immobiliare, la disposizione normativa di riferimento presuppone che la separazione delle attività si basi non solo sul regime IVA (esenzione/imponibilità) applicato all'operazione, ma anche sulla categoria catastale del fabbricato (abitativo/diverso dall'abitativo).
- ✓ Nel caso esaminato viene dunque riconosciuta la possibilità di separare le attività, trattandosi di attività contraddistinte da un diverso codice Ateco, da distinti regimi fiscali applicabili e da una differente categoria catastale degli immobili e, per conseguenza, l'IVA relativa ai costi sostenuti per l'attività di ripristino/riqualificazione/ristrutturazione del complesso immobiliare potrà essere integralmente detratta.

