



## Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 15/02/2008 n. 48

### Oggetto:

Istanza di interpello. Studio ALFA. Acquisto immobile strumentale. Art 19 e seguenti del D.P.R. n. 633 del 1972

### Sintesi:

Una associazione professionale puo' detrarre l'Iva relativa all'acquisto di un immobile strumentale solo se e' documentata la destinazione del bene all'esercizio dell'attivita'. Se l'immobile e' iscritto nei pubblici registri a nome dei partecipanti ed e' utilizzato come bene strumentale, e' possibile anche l'ammortamento dei costi d'acquisto.

### Testo:

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 19 del D.P.R. n. 633 del 1972 e' stato esposto il seguente

#### QUESITO

Lo Studio ALFA ha deciso di acquistare un immobile categoria A/10 da adibire esclusivamente a bene strumentale, affittandone eventualmente una parte ad altri professionisti.

Tanto premesso chiede di sapere se:

- la fattura di acquisto dell'immobile deve essere emessa nei confronti dello studio associato;
- la relativa IVA pagata possa essere detratta;
- l'immobile deve essere inserito nel registro cespiti con relative quote di ammortamento deducibili;
- nel caso di vendita dell'immobile dopo dieci anni, si realizza ai fini delle imposte dirette una plusvalenza tassabile;
- nel caso di scioglimento dell'associazione professionale (sempre dopo dieci anni), la retrocessione dell'immobile ai singoli associati deve essere autofatturata con addebito dell'IVA agli Associati.

#### SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante non propone alcuna soluzione interpretativa.

#### PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Per quanto riguarda il trattamento fiscale da riservare ai fini dell'IVA all'acquisto da parte dello studio associato di un immobile strumentale, si ritiene che, poiche' l'associazione in discorso rappresenta un autonomo soggetto passivo al tributo, titolare di propria partita IVA, alla stessa compete, ricorrendone le condizioni previste dagli artt. 19 e seguenti dal D.P.R. n. 633 del 1972, il diritto a detrarre l'IVA assolta per rivalsa. Peraltro, atteso che anche l'associazione professionale e' priva di personalita' giuridica, gli effetti del trasferimento dell'immobile si producono nei confronti dei singoli associati. Cio' non esclude il diritto dell'associazione a detrarre l'IVA relativa all'immobile, a condizione che risulti comprovata, attraverso previsione contenuta nell'atto d'acquisto o altra idonea documentazione, la destinazione dello stesso all'esercizio dell'attivita' professionale.

Per quanto riguarda la necessita' di iscrivere il bene nel registro dei cespiti, si ricorda che ai sensi dell'art. 19, comma secondo, del DPR n. 600 del 1973 "deve essere annotato, entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione, il valore dei beni per i quali si richiede la deduzione di quote di ammortamento raggruppati in categorie omogenee e distinti per anno di acquisizione".

Si rammenta che, in merito alla possibilita' di effettuare l'ammortamento di un bene immobile strumentale da parte di un'associazione professionale, il Governo, in risposta all'interrogazione parlamentare n.

5-00752 del 21 febbraio 2007, ha precisato che "Per quanto riguarda la possibilita' di estendere agli studi associati le regole di deducibilita' dei costi d'acquisto (o di locazione finanziaria) relativi agli immobili previste dalle nuove norme introdotte dalla finanziaria 2007, l'Agenzia delle Entrate ritiene che l'ammortamento del costo d'acquisto (o di locazione finanziaria) dell'immobile strumentale all'esercizio in comune della professione possa essere riconosciuto unicamente laddove l'immobile risulti essere iscritto nei pubblici registri immobiliari a nome dei partecipanti all'associazione professionale ed utilizzato come bene strumentale per l'esercizio della professione".

Per quanto riguarda il quesito riguardante gli effetti tributari della cessione eventualmente posta in essere quando siano gia' trascorsi i dieci anni dell'immobile, si fa presente che l'art. 54, comma 1-bis, del Tuir, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dal decreto-legge n. 223 del 4 luglio 2006, convertito dalla legge n. 248 del 4 agosto 2006, e, successivamente, dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per il 2007), dispone che concorrono, tra l'altro, a formare il reddito di lavoro autonomo le plusvalenze realizzate dalla cessione dei beni strumentali, esclusi gli oggetti d'arte, di antiquariato o da collezione.

Pertanto, l'eventuale cessione dell'immobile strumentale sara' idonea a generare plusvalenze tassabili a prescindere dal periodo in cui intervenga.

Per quanto concerne l'IVA, la cessione dell'immobile, ove intervenga quando siano gia' trascorsi dieci anni da quello dell'acquisto, esclude la necessita' di effettuare interventi di rettifica della detrazione esercitata all'atto dell'acquisizione.

Cio' in quanto l'art. 19-bis2 del DPR n. 633 del 1972, che disciplina la rettifica della detrazione, espressamente stabilisce, al comma 8, che per i fabbricati o porzioni di fabbricato "il periodo di rettifica e' stabilito in dieci anni, decorrenti da quello di acquisto o di ultimazione".

Resta quindi esclusa, una volta decorsi i dieci anni, l'applicabilita' del comma 6 del richiamato art. 19-bis2, che detta le modalita' per l'effettuazione della rettifica in caso di cessione di un bene ammortizzabile durante il periodo di "osservazione fiscale".

Infine, con riferimento all'ipotesi di scioglimento dell'associazione professionale, si ricorda che, ai sensi dell'art. 2, comma 5, del DPR n. 633 del 1972, costituisce una cessione di beni, rilevante ai fini del tributo, la destinazione di beni all'uso o al consumo personale o familiare dell'imprenditore o di coloro i quali esercitano un'arte o una professione o ad altre finalita' estranee alla impresa o all'esercizio dell'arte o della professione, anche se determinata da cessazione dell'attivita', con esclusione di quei beni per i quali non e' stata operata, all'atto dell'acquisto, la detrazione dell'imposta di cui all'art. 19 del DPR 633/1972.

Pertanto, in occasione dello scioglimento dell'associazione, la stessa dovra' emettere fattura imponibile ad Iva nei confronti dei propri associati.

La presente risposta, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale ..., viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.