

Carissimi,  
dovrei curare la donazione di un immobile strumentale (A/10) da padre professionista al figlio.

A suo tempo (2005) l'acquisto ha scontato l'I.V.A., che l'aspirante donante precisa detratta. L'immobile non è indicato tra i beni ammortizzabili.

Riterrei la donazione soggetta a ordinaria tassazione, cioè, principalmente: nessuna imposta di donazione entro la franchigia e ipotecaria e catastale rispettivamente al 2% e all'1%, dato che in materia donativa il distinguo in seno agli immobili è tra prima casa e altri immobili senza altre distinzioni e che il professionista si identifica con la persona fisica.

Siete d'accordo anche Voi?

Ritenete si debba necessariamente procedere a qualche operazione preventiva di autofatturazione?

Per quanto concerne il valore opportuno da indicare, Vi constano indicazioni specifiche diverse dall'ordinario in questo caso? Non ho trovato nulla di pertinente in BDN o altrove.

---

Inserendo nella pagina ARCHIVIO la parola strumentale

Link	Settore
<a href="#">../PRASSI IMPOSTE INDIRETTE\iva cessione fabbricato strumentale a ente pubblico ris 393e 2008.pdf</a>	PRASSI_IMPOSTE_INDIRETTE
<a href="#">../PRASSI IMPOSTE INDIRETTE\iva cessione fabbricato strumentale da demolire circ. 28e 2011.rtf</a>	PRASSI_IMPOSTE_INDIRETTE
<a href="#">../PRASSI IMPOSTE INDIRETTE\iva cessione fabbricato trasformato da strumentale in abitativo ris 58e 2008.pdf</a>	PRASSI_IMPOSTE_INDIRETTE
<a href="#">../PRASSI IMPOSTE INDIRETTE\iva esecuzione immobile strumentale societa cancellata ris 105e 2009 .pdf</a>	PRASSI_IMPOSTE_INDIRETTE
<a href="#">../PRASSI IMPOSTE INDIRETTE\iva fabbricato strumentale ris 37 1988 .pdf</a>	PRASSI_IMPOSTE_INDIRETTE
<a href="#">../TASSAZIONE\assegnazione agevolata di un bene strumentale ai soci (sigillo).doc</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\assegnazione bene strumentale a soci (sigillo).doc</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\cessione agevolata se strumentale alla trasformazione - commento interpello n. 76 2020).pdf</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\cessione dell'immobile strumentale del professionista nell'imposizione diretta e nell'i.v.a. (studio n. 205 bis.).doc</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\cessione dell'immobile strumentale regolarizzato a.e. (interpello n. 611 del 2020).pdf</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\cessione di azienda comprensiva di fabbricato strumentale - opzione iva - detrazione (quesito n. 212-2015t).doc</a>	TASSAZIONE

<a href="#">../TASSAZIONE\cessione di fabbricato strumentale in corso di ristrutturazione edilizia - iva aliquota applicabile (studio n.88_2009).doc</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\cessione di fabbricato strumentale per natura non ultimato (trabace).pdf</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\cessione di immobile strumentale da fondo immobiliare chiuso a società di leasing (quesito n. 657-2014t).docx</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\cessione fabbricato strumentale non esente da iva (interpello n. 736_2021).pdf</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\cessione fabbricato strumentale non ultimato (interp. risp. 241_04.08.2020).pdf</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\cessione fabbricato strumentale per natura in corso di costruzione e riscatto (quesito n. 26-2011t).doc</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\fabbricato strumentale per natura - cessione da privato a società di leasing (quesito n. 84-2009).rtf</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\leasing clausole acquisto immobile strumentale (assilea-cons.. not.milano).pdf</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\ppc - fondo rustico con fabbricato strumentale.docx</a>	TASSAZIONE
<a href="#">../TASSAZIONE\vendita di bene strumentale da non costruttore (sigillo).docx</a>	TASSAZIONE

secondo lo studio evidenziato:

L'autoconsumo sarà, invece, necessario per gli immobili per i quali all'atto dell'acquisto il professionista ha effettivamente operato la detrazione d'imposta; occorre, infatti, rammentare che fino all'introduzione della lett. e-quater all'art. 19 (11) era ammessa la possibilità di detrarre l'I.V.A. per gli immobili strumentali all'esercizio di arti o professioni.

Quindi autofatturazione; per il resto come dici.

---

L'avevo consultato, ma non affrontava in modo specifico l'argomento, solo incidentalmente in nota, e comunque, risalendo al 1994, mi chiedevo se anche questo aspetto avesse subito variazioni per le modifiche successive.

---

Carissimi,  
a mio giudizio la fattispecie è regolata dall'articolo 2, numero 4 , del DPR 633/1972, considerato che comunque la cessione avviene nell'esercizio di arte o professione, per cui esente salvo opzione ex art.10 8-ter, con imposta di donazione e ipocatastali rafforzate.

---

Nulla però vieta che il bene sia preventivamente “autoconsumato” con uscita quindi dalla sfera professionale. Temo però che, in tal caso, il soggetto debba versare l’IVA di tasca propria.

---

Precisato preliminarmente:

- che per il professionista il bene si considera strumentale se utilizzato in via esclusiva per l'esercizio dell'attività;
- che la deducibilità delle quote di ammortamento degli immobili strumentali, non prevista dalla normativa attuale, ha subito nel tempo varie limitazioni (con riferimento al caso di specie, ho verificato che nel 2005 non era ammessa e per tale ragione evidentemente il bene non era stato iscritto nel registro dei beni ammortizzabili);
- che se è stata detratta l'Iva sull'acquisto, la cessione del bene oltre il decennio non comporta rettifica della detrazione;
- che secondo l'AE la cessione gratuita di un immobile strumentale da parte del professionista, non rientrando nell'attività propria della "impresa" è equiparata all'autoconsumo, disciplinato dall'art. 2, n. 5), d.P.R. n. 633/1972.

L'autoconsumo per il professionista (o per l'imprenditore individuale) vale a dire "il passaggio" del bene dalla sfera professionale/imprenditoriale a quella personale è una finzione fiscale rilevante ai fini Iva, ma che, non implicando "trasferimento", non comporta l'applicazione delle imposte proprie di questo: registro, ipotecaria e catastale.

Poichè, pertanto, ai fini Iva l'autoconsumo costituisce cessione di beni e il bene "ceduto" è un fabbricato strumentale per natura, a mio avviso si rende applicabile la disciplina di cui all'art. 10, co. 1, n. 8-ter), d.P.R. n. 633/1972. Conseguentemente, nel caso di specie, l'autoconsumo sarebbe esente da Iva.

---

*Indi, se non ho capito male*, sistemata la faccenda dell'autoconsumo, stabilito esente da IVA, si può procedere, come si diceva, a "ordinaria" donazione, senza corroborate ipocatastali.

---

Direi di sì.