



## Approfondimenti

# LA SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ DIPENDE DALLA TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI

Con la recente risposta a **interpello n. 471 del 9 luglio 2021** l'Agenzia delle entrate interviene sul tema della separazione delle attività ai fini Iva nel settore immobiliare, chiarendo che questa è subordinata, oltre all'attività esercitata, anche alla tipologia di immobili segregati nei diversi comparti Iva.

### La separazione delle attività nel settore immobiliare

Il settore immobiliare, dalla riforma del 2006, è caratterizzato dalla compresenza di attività che comportano la necessità di emettere fattura esente, oltre ad attività interessate dall'imponibilità Iva (per rivalsa o attraverso la disciplina dell'inversione contabile, a seconda dei casi).

Come noto, il fatto di realizzare operazioni esenti comporta conseguenze in termini di limitazione alla possibilità di detrarre l'Iva assolta sugli acquisti, limitazioni riferibili agli istituti del *pro rata* e della rettifica della detrazione.

Per ovviare a tale problematica, è possibile sfruttare la separazione delle attività ai fini Iva, ai sensi dell'articolo 36, D.P.R. 633/1972, in modo tale da segregare le attività che producono operazioni esenti (che quindi sono colpite dalle limitazioni della detrazione) dalle attività che producono operazioni imponibili (che quindi danno diritto alla detrazione dell'Iva).

Tale separazione di norma è ammessa quando il contribuente svolge diverse attività, ma per le operazioni immobiliari è prevista una specifica deroga che permette tale separazione anche all'interno delle singole attività esercitate.

L'attuale formulazione dell'articolo 36, comma 3, D.P.R. 633/1972 consente ai soggetti attivi in campo immobiliare la possibilità di separare le attività quando vengono poste in essere:

- le cessioni o locazioni esenti da Iva di fabbricati (o porzione di fabbricati) a destinazione abitativa, con detrazione esclusa o ridotta ai sensi dell'articolo 19, comma 5, D.P.R. 633/1972;
- le cessioni o locazioni di altri fabbricati, imponibili a Iva.

In tema di separazione delle attività era intervenuta l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 22/E/2013, proponendo una posizione integralmente confermata anche dalle risposte a interpello n. 608/E/2020 e dalla più recente n. 471/E/2021:

*"I sub-settori di attività ulteriormente separabili nell'ambito di ciascun settore sono costituiti, rispettivamente, dalle locazioni di fabbricati abitativi esenti e locazioni di altri fabbricati o immobili e dalle cessioni di fabbricati abitativi esenti e cessioni di altri fabbricati o immobili.*

*In sostanza, la formulazione letterale della norma presuppone un criterio di separazione basato non solo sul regime Iva (esenzione o imponibilità) applicato all'operazione, ma anche sulla categoria catastale del fabbricato (abitativo ovvero diverso dall'abitativo). I sub-settori di attività delle cessioni di altri fabbricati e delle locazioni di altri fabbricati saranno costituiti, pertanto, non solo da operazioni imponibili ma, altresì, da operazioni esenti (ad esempio, rispettivamente, cessioni e locazioni di fabbricati strumentali in regime di esenzione)".*

In definitiva, le immobiliari di gestione e le immobiliari di compravendita possono separare gli abitativi dagli strumentali e tale separazione opera indipendentemente dalle future scelte (in termini di esenzione o imponibilità) in merito alla cessione degli strumentali.

Quindi, la separazione non viene fatta solo sulla base del trattamento Iva degli immobili, ma anche sulla base della categoria catastale: quindi, un soggetto che effettua (ad esempio) cessione di immobili, deve gestire unitamente tutti i fabbricati strumentali, indipendentemente che la cessione di questi avvenga con applicazione dell'Iva o dell'esenzione.

In definitiva, prendendo spunto dal caso descritto nella risposta a interpello n. 471/E/2021, un'impresa che svolge:

- attività di costruzione immobiliare; oltre a
- altre attività che generano *pro rata*, quale ad esempio la compravendita di immobili;

ha la possibilità di separare l'attività di costruzione da quella di compravendita e, ulteriormente, in quest'ultimo settore può distinguere la compravendita di abitativi (che avviene necessariamente in esenzione) dalla compravendita di

Aderente a:



fabbricati strumentali (che può avvenire in esenzione o con applicazione dell'Iva, a scelta del contribuente con opzione da esercitare in relazione ad ogni singola cessione).

Brescia, 18 maggio 2021

**per informazioni Ufficio Fiscale Apindustria Brescia:**  
tel. 03023076 - fax 0302304108 - email [fiscale.tributario@apindustria.bs.it](mailto:fiscale.tributario@apindustria.bs.it)