STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SEPARAZIONE DELLE ATTIVITÀ IVA: QUANDO E COME APPLICARLA

Pubblicato il14 Ottobre 2024 di Sabatino Pizzano

L'applicazione separata dell'IVA rappresenta un'opportunità significativa per le imprese che svolgono attività diverse. Questa opzione, prevista dall'art. 36 del D.P.R. 633/1972, permette di ottimizzare la gestione fiscale, evitando le distorsioni che potrebbero derivare dall'applicazione del pro rata di detrazione. La separazione delle attività consente infatti di calcolare l'IVA detraibile in modo più preciso, riflettendo l'effettivo utilizzo dei beni e servizi acquistati per ciascuna attività.

Criteri per individuare le attività separabili

L'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti importanti sui criteri per identificare le attività separabili. Innanzitutto, la classificazione ATECO non è determinante: attività con lo stesso codice ATECO possono essere separate se presentano caratteristiche distintive. È fondamentale che le attività abbiano un'autonomia effettiva, ovvero siano oggettivamente autonome e distinguibili, anche se svolte nell'ambito della stessa impresa.

La sistematicità è un altro criterio cruciale: le attività devono essere svolte in modo regolare e non occasionale. Inoltre, devono esistere acquisti specificamente riferibili alle diverse tipologie di operazioni. Per i beni e servizi ad uso promiscuo, deve essere possibile determinare oggettivamente la quota di utilizzo per ciascuna attività, utilizzando criteri di ripartizione chiari e verificabili.

Applicazione pratica e vantaggi

Un esempio concreto potrebbe essere un'azienda che svolge sia operazioni imponibili che esenti nell'ambito dello stesso settore. Se queste attività sono chiaramente distinguibili e hanno strutture organizzative separate, l'opzione per la separazione potrebbe essere vantaggiosa. Questo approccio risulta particolarmente utile quando le operazioni esenti hanno un'incidenza marginale sul volume d'affari complessivo, ma potrebbero comunque limitare la detrazione dell'IVA sugli acquisti destinati alle operazioni imponibili.

La separazione delle attività permette di evitare gli effetti distorsivi del pro rata nell'applicazione dell'IVA, soprattutto nei casi in cui la percentuale di detrazione non riflette in modo adeguato la composizione degli acquisti e la loro incidenza rispetto alle operazioni imponibili.

Il caso particolare del settore immobiliare

Nel settore immobiliare, la normativa prevede regole specifiche per la separazione delle attività. È possibile separare le attività di locazione da quelle di cessione di immobili. All'interno di ciascuna categoria, si possono ulteriormente separare le operazioni relative a immobili abitativi (spesso esenti) da quelle riguardanti altri tipi di immobili.

La separazione in questo settore si basa sia sul regime IVA applicato (esenzione o imponibilità) che sulla categoria catastale dell'immobile. Ad esempio, è possibile separare le locazioni di fabbricati abitativi esenti dalle locazioni di altri fabbricati, così come le cessioni di fabbricati abitativi esenti dalle cessioni di altri fabbricati o immobili.

Tabella riepilogativa

Di seguito proponiamo una tabella che riepiloga gli elementi per individuare le attività che possono essere separate ai fini IVA:

Separazione delle attività IVA	
Base normativa	• Art. 36, comma 3, D.P.R. n. 633/1972

Separazione delle attività IVA	
Scopo	• Evitare effetti distorsivi del pro rata e ottimizzare la detrazione IVA
Criteri generali	• Attività effettivamente distinte e autonome
	• Svolgimento sistematico e non occasionale
	• Acquisti specificamente riferibili alle diverse attività
	• Possibilità di determinare oggettivamente l'utilizzo dei beni/servizi promiscui
Settore immobiliare	• Regole specifiche per locazioni e cessioni di immobili
	• Separazione possibile tra:
	• - Locazioni di abitativi esenti e altri fabbricati
	• - Cessioni di abitativi esenti e altri fabbricati/immobili
Condizioni	• Attività sostanzialmente diverse
	• - Effettivamente scindibili su base oggettiva
	• - Strutture organizzative autonome

Conclusione

La separazione delle attività ai fini IVA rappresenta uno strumento strategico per ottimizzare la gestione fiscale delle imprese. Tuttavia, la sua applicazione richiede un'attenta valutazione delle caratteristiche specifiche di ciascuna attività e degli effetti complessivi sul carico fiscale dell'azienda.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA