



Giovedì 11/09/2025

Cessione di immobile strumentale: l'Agenzia delle Entrate chiarisce l'esclusione dal pro-rata Iva

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Con Risposta n. 231 dell'8 settembre l'Agenzia delle Entrate si è espressa su un interpello presentato da un ente non lucrativo (Fondazione) che gestisce una casa di riposo, in esenzione Iva, e svolge anche attività di locazione immobiliare in regime di imponibilità Iva, riguardante la cessione di un immobile strumentale venduto nel 2024 con applicazione dell'IVA e la sua rilevanza nel calcolo della percentuale di detrazione dell'imposta, ai sensi dell'articolo 19-bis, comma 2, del d.P.R. n. 633/1972.

Poiché l'immobile era stato riclassificato in bilancio come bene destinato alla vendita (e non più¹ ammortizzabile) già dal 2022, la Fondazione riteneva che la relativa cessione avrebbe dovuto rientrare nel calcolo del pro-rata.

Di diverso parere l'Agenzia delle Entrate, che ha escluso questa possibilità. La vendita di un bene strumentale, pur se riclassificato nell'attivo circolante, rappresenta infatti un'operazione straordinaria e occasionale, non riconducibile all'attività ordinaria dell'ente. Pertanto, la cessione non deve essere considerata nel calcolo della percentuale di detrazione IVA, in conformità all'art. 19-bis, comma 2, del d.P.R. n. 633/1972.

<https://www.agenziaentrate.gov.it>