

No al Pro-rata per la cessione immobili strumentali

SINTESI OPERATIVA

L'Agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori chiarimenti sulla detraibilità IVA nelle dismissioni immobiliari attraverso la risposta a interpello n. 231 dell'8 settembre 2025. Il caso riguardava un ente no profit che gestisce una residenza per anziani e che aveva necessità di vendere uno dei propri immobili per finanziare lavori di ristrutturazione. La questione centrale – ormai ricorrente nella casistica professionale – riguardava l'esclusione di tali operazioni dal calcolo del pro-rata di detraibilità.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

L'Agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori chiarimenti sulla **detraibilità IVA** nelle dismissioni immobiliari attraverso la risposta a interpello n. 231 dell'8 settembre 2025. Il caso riguardava un ente no profit che gestisce una residenza per anziani e che aveva necessità di vendere uno dei propri immobili per finanziare lavori di ristrutturazione. La questione centrale – ormai ricorrente nella casistica professionale – riguardava l'esclusione di tali operazioni dal calcolo del pro-rata di detraibilità.



Cosa sapere in un minuto

- Le cessioni di immobili strumentali **non rientrano nel calcolo del pro-rata IVA**, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate (interpello n. 231/2025).
- L'esclusione si basa sull'art. 19-bis, comma 2, DPR 633/72: il legislatore mira a considerare nel pro-rata solo le operazioni ordinarie, **non quelle straordinarie e occasionali**.
- È fondamentale distinguere tra "beni oggetto dell'attività" (ad esempio immobili destinati alla vendita) e "**beni strumentali**" (utilizzati per l'attività, es. immobili detenuti per uso proprio).
- La classificazione contabile e la **non abitualità della vendita** sono determinanti per l'esclusione: solo operazioni occasionali beneficiano del regime agevolato.
- L'orientamento amministrativo è consolidato: ogni caso va comunque esaminato rispetto a occasionalità e corretta classificazione del bene.

Fondamento normativo dell'esclusione

Il pilastro giuridico dell'orientamento amministrativo resta invariato. L'art. 19-bis, secondo comma, del DPR 633/72 stabilisce con chiarezza l'esclusione delle cessioni di beni ammortizzabili dal computo del pro-rata.

Non si tratta dell'unica deroga prevista dalla normativa. Il legislatore ha infatti escluso anche i passaggi interni disciplinati dall'art. 36, comma 6, oltre a specifiche operazioni esenti elencate nell'art. 10, numeri da 1 a 9. Queste ultime però devono rispettare due condizioni: non costituire oggetto dell'attività propria del soggetto passivo oppure risultare accessorie alle operazioni imponibili.

RATIO DELLA DISPOSIZIONE NORMATIVA

La logica che sorregge questa esclusione appare – almeno nella prassi applicativa – piuttosto lineare. Il pro-rata deve riflettere l'ordinaria operatività aziendale, non operazioni straordinarie che potrebbero alterarne significativamente il valore.

Si consideri cosa accadrebbe includendo dismissioni occasionali di beni strumentali. Il calcolo perderebbe la sua funzione di indicatore dell'attività normale del contribuente, falsando la rappresentazione della reale vocazione economica dell'impresa.

L'Amministrazione ha ribadito questo principio sottolineando come tali cessioni presentino carattere straordinario e occasionale. Un aspetto spesso trascurato ma fondamentale per la corretta applicazione della norma.

DISTINZIONE TRA BENI OGGETTO E BENI STRUMENTALI

Nella pratica professionale si osserva frequentemente una confusione concettuale che l'Agenzia ha cercato di chiarire richiamando precedenti pronunce (risposte n. 165/2020 e n. 413/2023).

Da un lato esistono i beni "oggetto dell'attività propria dell'impresa". Questi qualificano e realizzano direttamente l'attività economica: si pensi al commercio, alla lavorazione industriale, al noleggio o alla locazione finanziaria.

Dall'altro troviamo i "beni strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività propria". Questi vengono impiegati esclusivamente come mezzo per l'esercizio dell'attività senza qualificarne la natura specifica.

La distinzione non è meramente teorica. Ha implicazioni pratiche concrete per l'applicazione del regime di **detraibilità IVA** e del calcolo del pro-rata.

IL CASO SPECIFICO: CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della vendita presentava peculiarità interessanti dal punto di vista classificatorio. Inizialmente era stato adibito ad attività alberghiera (presumibilmente dal conduttore precedente) per poi pervenire all'ente tramite lascito testamentario.

La contabilizzazione aveva seguito un percorso articolato. Il bene era stato correttamente iscritto tra le immobilizzazioni materiali, secondo quanto previsto dall'OIC 16. Solo successivamente – dopo la dismissione dell'attività alberghiera nel 2022 – era stato riclassificato nell'attivo circolante.

Tale riclassificazione aveva rispettato i criteri stabiliti dal principio contabile nazionale in materia di classificazione e valutazione delle immobilizzazioni materiali.

VALUTAZIONE DELL'OCCASIONALITÀ DELL'OPERAZIONE

L'elemento che ha maggiormente influenzato il giudizio dell'Amministrazione riguarda il carattere occasionale della cessione. L'ente istante non svolge abitualmente attività di compravendita immobiliare. La vendita di uno dei due fabbricati strumentali di proprietà assume quindi connotati di residualità rispetto alla normale attività svolta.

Questi fattori hanno portato alla conclusione favorevole per l'esclusione dal pro-rata, ai sensi dell'art. 19-bis, comma 2, del DPR 633/72.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Ventricano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (10/09/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030

STUDIO PIZZANO