

De-stocking con Iva variabile: cosa cambia per il magazzino delle imprese

SINTESI OPERATIVA

Nel de-stocking cartolarizzato il trattamento Iva dipende dalla natura dei beni o diritti trasferiti alla società veicolo, non dall'etichetta finanziaria. I beni mobili seguono l'aliquota del bene; gli immobili le regole ordinarie di imponibilità su opzione o esenzione. L'esenzione finanziaria opera soltanto se l'oggetto reale è costituito da crediti o strumenti finanziari, non da scorte. La riforma della legge 130/1999 amplia le strutture disponibili, ma non trasforma una cessione imponibile in operazione esente: l'impresa deve qualificare beni e flussi prima di applicare.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il Mef ha risposto a un question time sul trattamento Iva del de-stocking, l'operazione con cui un'impresa trasforma il proprio magazzino in liquidità attraverso una cartolarizzazione. Il sottosegretario Lucia Albano ha chiarito che non esiste un'aliquota unica valida per tutte le operazioni: tutto dipende dalla natura reale dei beni ceduti alla società veicolo, non dall'etichetta finanziaria dell'operazione. Se il magazzino è fatto di beni mobili, si applica l'Iva ordinaria propria del bene; se sono coinvolti immobili, il regime oscilla tra imponibilità su opzione ed esenzione secondo le regole già note; se invece l'oggetto reale sono crediti o strumenti finanziari, allora – e solo allora – può scattare l'esenzione prevista per le operazioni finanziarie. Il chiarimento arriva a pochi mesi dalla riforma della legge 130/1999, che ha ampliato le possibilità di cartolarizzare le scorte di magazzino, e mette un freno a chi sperava di usare la cartolarizzazione come scorciatoia per portare in esenzione operazioni che restano, di fatto, cessioni di beni imponibili.

QUESTION TIME DEL MEF

Il Mef ha risposto a un question time sul trattamento Iva delle operazioni di de-stocking realizzate tramite cartolarizzazione dei crediti. L'aliquota, spiega il Governo, non è mai una sola: dipende dalla natura dei beni che finiscono, di fatto, sotto l'operazione.

Il 15 luglio 2026, in commissione Finanze alla Camera, il sottosegretario all'Economia Lucia Albano ha risposto a un question time (n. 5-05627) presentato dall'onorevole Giulio Centemero. Il tema, sulla carta, sembra tecnico fino alla noia: il trattamento Iva del cosiddetto "de-stocking" del magazzino aziendale. Nella pratica, tocca un nervo scoperto per molte imprese che negli ultimi mesi hanno iniziato a guardare alle scorte non più solo come un costo da gestire, ma come una leva finanziaria da attivare.

La domanda posta al ministero era, in sostanza, questa: quando un'impresa trasforma il proprio magazzino in liquidità attraverso un'operazione di cartolarizzazione dei crediti (quella disciplinata dall'articolo 7 e seguenti della legge 130 del 30 aprile 1999), può applicarsi il regime di esenzione Iva previsto per le operazioni finanziarie dall'articolo 10 del Dpr 633/1972? Oppure no?

COS'È DAVVERO IL DE-STOCKING

Prima di entrare nel merito della risposta, vale la pena capire di cosa si parla. Il de-stocking, per come lo intende la prassi finanziaria a cui fa riferimento l'interrogazione, non è una semplice cessione di crediti. È qualcosa di più articolato: una forma di cartolarizzazione delle rimanenze di magazzino pensata per smobilizzare, dal punto di vista finanziario, il capitale che un'impresa ha investito nelle scorte.

Come funziona, nella pratica? L'impresa cede il valore economico corrispondente alle giacenze a una società veicolo (la Spv, in gergo tecnico), che anticipa una somma di denaro a fronte della futura monetizzazione di quelle scorte. In questo modo l'azienda incassa subito, senza dover attendere i tempi ordinari della vendita dei beni o dell'incasso dei crediti che ne derivano. Un meccanismo che, va detto, si è fatto più praticabile da quando la legge 23 marzo 2026, n. 34 (la

cosiddetta legge annuale sulle piccole e medie imprese, approvata in via definitiva dal Senato il 4 marzo 2026 e in vigore dal 7 aprile 2026), ha modificato – attraverso il proprio articolo 8 – l'articolo 7 della legge 130/1999, introducendo e novellando gli articoli 7.1 e 7.2, per aprire esplicitamente alla cartolarizzazione dei beni di magazzino come collaterale.

Ecco perché, tecnicamente, il de-stocking non può essere trattato come una cessione di crediti qualunque. Il Mef lo dice chiaramente nella risposta preliminare fornita dagli uffici dell'amministrazione finanziaria: si tratta di un'operazione finanziaria a sé, con una propria fisionomia giuridica ed economica.

LA POSIZIONE DEL MEF SULL'ESENZIONE AUTOMATICA

Qui arriva il punto centrale, quello che interessa davvero chi lavora ogni giorno con fatture e liquidazioni Iva. Il ministero ha escluso che il de-stocking possa qualificarsi, di per sé e in automatico, come un'operazione esente ai sensi dell'articolo 10, numero 1, del Dpr 633/1972 (quello che esenta le operazioni relative a crediti, finanziamenti, titoli e strumenti finanziari).

Perché? Perché, spiega il Governo, il trattamento Iva da applicare al de-stocking dipende dalla natura oggettiva dell'operazione. E questa natura va individuata guardando all'oggetto reale del de-stocking, non alla sua etichetta finanziaria. Detto in parole più semplici: non basta chiamarla "cartolarizzazione" per farla rientrare nell'esenzione. Bisogna vedere cosa c'è davvero dietro, bene per bene.

LE TRE DIRETTRICI DEL RAGIONAMENTO MEF

Il ragionamento del Mef si sviluppa lungo tre direttrici, a seconda di cosa costituisce concretamente l'oggetto del de-stocking.

Se l'operazione si concretizza nella cessione di beni mobili (il caso più frequente per un magazzino tradizionale, penso a materie prime, semilavorati o prodotti finiti), trova applicazione la disciplina Iva prevista in relazione alla tipologia specifica del bene. Che significa, di regola, assoggettamento all'imposta secondo le aliquote ordinarie previste dalla legge per quella categoria merceologica. Nessuna esenzione automatica, insomma.

Diverso il discorso per i beni immobili. In questo caso, a seconda delle circostanze oggettive e soggettive, l'operazione potrebbe risultare imponibile, eventualmente su opzione del cedente, oppure esente. Tutto dipende dalle disposizioni specifiche contenute ai numeri 8, 8-bis e 8-ter dell'articolo 10 del Dpr 633/1972, che disciplinano rispettivamente locazioni di fabbricati, cessioni di fabbricati abitativi e cessioni di fabbricati strumentali. C'è un'eccezione ulteriore, precisa il Mef: se si tratta di terreni e aree non suscettibili di utilizzazione edificatoria, l'operazione resta addirittura esclusa dalla sfera di applicazione dell'imposta, in forza dell'articolo 2, comma 3, lettera c), del Dpr 633/1972, che esclude tali cessioni dalla nozione stessa di "cessione di beni" rilevante ai fini Iva.

Il terzo scenario, forse quello meno intuitivo, riguarda i casi in cui i beni di magazzino oggetto del de-stocking rappresentino, di fatto, crediti o altre attività finanziarie. In questa ipotesi, e solo in questa, il regime di esenzione previsto dall'articolo 10 potrebbe effettivamente trovare applicazione, secondo le stesse previsioni normative già richiamate per le operazioni finanziarie in senso proprio.

Per fissare le idee, ecco uno schema riassuntivo (semplificato, ma utile per orientarsi in prima battuta):

OGGETTO DEL DE-STOCKING	REGIME IVA DI RIFERIMENTO	NORMA DI RIFERIMENTO
Beni mobili (magazzino tradizionale: materie prime, prodotti finiti)	Imponibile secondo l'aliquota propria del bene ceduto	Disciplina ordinaria collegata alla natura del bene
Beni immobili strumentali	Esente, salvo opzione per l'imponibilità da parte del cedente	Art. 10, n. 8-ter, Dpr 633/1972
Beni immobili abitativi	Esente, salvo i casi previsti dalla norma	Art. 10, n. 8-bis, Dpr 633/1972
Terreni non edificabili	Escluso dal campo di applicazione dell'Iva	Art. 2, comma 3, lett. c), Dpr 633/1972

OGGETTO DEL DE-STOCKING	REGIME IVA DI RIFERIMENTO	NORMA DI RIFERIMENTO
Crediti o attività finanziarie sottostanti	Esente	Art. 10, n. 1, Dpr 633/1972

UNA SCELTA PRUDENTE E LE SUE IMPLICAZIONI PRATICHE

C'è un aspetto che, leggendo la risposta del Mef, salta all'occhio: il Governo ha voluto evitare che il de-stocking diventasse una scorciatoia per portare in esenzione operazioni che, sostanzialmente, restano cessioni di beni imponibili. Una scelta prudente, se vogliamo, ma anche coerente con l'impostazione generale dell'articolo 10, che elenca le esenzioni in modo tassativo e non lascia molto spazio a interpretazioni estensive.

Nella prassi, questo significa che le imprese e i consulenti che strutturano operazioni di de-stocking dovranno fare, caso per caso, un'analisi puntuale di cosa compone realmente il magazzino oggetto dell'operazione. Un magazzino misto (parte materie prime, parte immobili strumentali, magari anche qualche credito residuo) potrebbe generare tre trattamenti Iva diversi all'interno della stessa operazione di cartolarizzazione. Non proprio una semplificazione, va detto onestamente.

Vale anche la pena notare che la riforma della legge 130/1999, quella introdotta dalla legge 34/2026 di marzo 2026, ha ampliato le possibilità di strutturare queste operazioni proprio nel momento in cui il tema dell'Iva restava, fino a questa risposta, piuttosto nebuloso. Il chiarimento del Mef arriva quindi al momento giusto, anche se, va detto, lascia comunque ai consulenti il compito più difficile: qualificare correttamente, bene per bene, cosa sta davvero cedendo l'impresa.

COSA DEVONO VERIFICARE LE IMPRESE

Chi sta valutando un'operazione di de-stocking del magazzino dovrebbe, prima di tutto, mappare con precisione la composizione delle rimanenze coinvolte. Occorre distinguere beni mobili da immobili, verificare se tra le poste rientrano crediti o strumenti finanziari, e solo dopo definire il trattamento Iva applicabile voce per voce. È opportuno, inoltre, valutare con attenzione l'opzione per l'imponibilità nel caso di immobili strumentali: una scelta che, in alcuni contesti, può risultare più conveniente della semplice esenzione, per esempio quando l'impresa ha interesse a mantenere il diritto alla detrazione dell'Iva sugli acquisti collegati. Come spesso accade in questi casi, la convenienza dipende molto dalla situazione specifica del singolo cedente, non esiste una regola valida per tutti.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

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

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (17/07/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO