

Rimborso IVA per opere su beni di terzi: il quadro VX e il codice 4

SINTESI OPERATIVA

Nella dichiarazione IVA 2026, riferita al periodo d'imposta 2025, l'IVA pagata per opere e interventi eseguiti su beni di proprietà altrui può rientrare tra le ipotesi di rimborso dell'articolo 30 del D.P.R. 633/1972. La fattispecie va indicata nel rigo VX4 con il codice 4, dopo aver verificato che le opere siano qualificabili come beni ammortizzabili per il soggetto che le ha realizzate. La compilazione in dichiarazione richiede documentazione delle spese, collegamento all'attività e controllo dei presupposti sostanziali e formali.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

IL RIGO VX4 E LA STRUTTURA DEL QUADRO VX

Il rigo VX4 è il rigo in cui va indicato l'importo di cui si chiede il rimborso del credito IVA emergente dalla dichiarazione annuale relativa al periodo d'imposta 2025. La sua compilazione è riservata esclusivamente ai contribuenti che intendono chiedere il rimborso: non costituisce quindi un adempimento generalizzato.

Il rigo si articola in tre campi distinti: il **campo 1** ospita l'importo del rimborso richiesto; il **campo 2** accoglie la quota parte per la quale il contribuente intende avvalersi della procedura semplificata di rimborso tramite l'agente della riscossione (non compilabile nelle ipotesi di procedure concorsuali o cessazione di attività); il **campo 3** richiede l'indicazione del codice numerico corrispondente alla causale del rimborso. È in quest'ultimo campo che si concentra la novità della modulistica 2026.

IL CODICE 4 E LA FATTISPECIE

Secondo le istruzioni per la compilazione della dichiarazione IVA 2026, il **codice 4** nel campo 3 del rigo VX4 deve essere utilizzato quando il rimborso riguarda l'eccedenza detraibile ai sensi dell'articolo 30, comma 2, lettera c), del decreto IVA. Le istruzioni precisano che tale codice si applica anche ai contribuenti che chiedono il rimborso dell'IVA detraibile assolta per la realizzazione di opere su beni di terzi, in coerenza con i chiarimenti della risoluzione n. 20/E del 26 marzo 2025.

Fino al 2025, anche dopo le Sezioni Unite e la risoluzione 20/E, i contribuenti operavano in un **vuoto modulistico**: non esisteva un codice causale che mappasse esplicitamente questa fattispecie. Le istruzioni alla dichiarazione IVA 2026 hanno colmato questa lacuna, rendendo la procedura codificata e certa.

CODICE	FATTISPECIE DI RIMBORSO (ART. 30 D.P.R. 633/1972)	NOTA
4	Eccedenza detraibile su acquisto/importazione beni ammortizzabili o beni/servizi per studi e ricerche (comma 2, lett. c)	Include anche IVA su opere di miglioramento, trasformazione o ampliamento realizzate su beni di terzi
Altri codici	Diverse fattispecie ex art. 30 (aliquota media, operazioni non imponibili, cessazione attività, ecc.)	Da verificare caso per caso nelle istruzioni

UN CASO CONCRETO

Si consideri una società che, in forza di un contratto di locazione di un immobile strumentale, realizza opere di ampliamento e adeguamento degli spazi produttivi. Se le opere sono separabili dall'immobile, saranno iscritte come **beni ammortizzabili materiali** (voce B.II delle immobilizzazioni materiali); se inseparabili, saranno iscritte come **migliorie su**

beni di terzi nelle immobilizzazioni immateriali (voce B.I). In entrambi i casi la società sostiene IVA sull'acquisto dei materiali e sui servizi di installazione.

Se al termine del periodo d'imposta si genera un'eccedenza a credito, questa può essere chiesta a rimborso indicando il codice 4 nel campo 3 del rigo VX4 della dichiarazione IVA annuale, esattamente come accadrebbe per l'acquisto di un macchinario di proprietà della stessa società. La stessa procedura si applica nei casi di leasing, comodato o concessione, purché il titolo giuridico garantisca la detenzione del bene per un periodo apprezzabilmente lungo.

ASPETTI OPERATIVI E DOCUMENTAZIONE

Dal punto di vista operativo, la compilazione del campo 3 del rigo VX4 con il codice 4 non esaurisce il percorso verso il rimborso. Il contribuente dovrà comunque rispettare le condizioni patrimoniali previste e, per i rimborsi superiori a 30.000 euro senza garanzia, presentare la dichiarazione annuale munita di visto di conformità o della sottoscrizione alternativa da parte dell'organo di controllo, unitamente a una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la sussistenza dei requisiti patrimoniali ai sensi dell'art. 38-bis, comma 3.

Sul piano documentale, ogni richiesta di rimborso dovrà essere supportata da: contratti che attestino il titolo giuridico di detenzione del bene e la sua durata; fatture relative ai lavori eseguiti; piano di ammortamento delle migliorie; documentazione che comprovi la strumentalità dell'investimento rispetto all'attività economica svolta.

IMPATTO PER I PROFESSIONISTI

Per i professionisti che assistono imprese con significativi investimenti su beni di terzi – uno scenario frequente nel settore delle concessioni, della grande distribuzione, del commercio al dettaglio organizzato e dell'edilizia commerciale – la novità ha un impatto concreto e immediato. Prima dell'intervento delle Sezioni Unite e della risoluzione n. 20/E del 26 marzo 2025, la via del rimborso era percorsa con estrema cautela, spesso preferendo la compensazione orizzontale o il riporto del credito pur di evitare il contenzioso con l'Agenzia.

Ora il quadro è definito a tutti i livelli – giurisprudenziale, di prassi e modulistico. Il percorso che ha portato alla codificazione nella dichiarazione IVA 2026 rappresenta la conclusione di un dibattito ventennale e offre alle imprese uno strumento chiaro per il recupero dell'IVA su investimenti che, pur insistendo su beni altrui, contribuiscono strutturalmente all'attività produttiva.



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 (23/02/2026). 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