RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IVA

di ALBERTO BRANCHETTI

Rimborsi Iva su beni di terzi: novità operative e controlli

La risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 20/E/2025 e le nuove istruzioni al modello Iva 2026 definiscono come gestire i rimborsi per migliorie capitalizzate su beni di terzi e le verifiche sui mastrini in chiusura di bilancio 2025.

L'approvazione definitiva del modello Iva 2026, con il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 15.01.2026, introduce una svolta significativa nella disciplina dei rimborsi Iva per investimenti su beni di terzi. Il recepimento della risoluzione n. 20/E/2025, che fa seguito alla sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 13162/2024, consolida, anche sul piano del rimborso Iva, l'inclusione delle opere realizzate su beni *"non di proprietà"* nel perimetro dei beni ammortizzabili capitalizzati e strumentali all'attività d'impresa.

Nuovo perimetro del rimborso Iva - La risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 20/E/2025 chiarisce che il diritto al rimborso dell'Iva assolta per lavori di miglioramento, trasformazione o ampliamento su beni detenuti in virtù di un titolo giuridico (locazione, comodato, leasing) spetta anche in assenza *"della proprietà",* purché tali costi siano capitalizzati e i beni risultino *"strumentali all'attività".* Viene così superato l'orientamento restrittivo che, in concreto, limitava il rimborso ai soli beni di proprietà iscritti tra le immobilizzazioni materiali.
Istruzioni al modello Iva 2026 - Le istruzioni ministeriali al modello Iva 2026 recepiscono integralmente l'apertura interpretativa: nel quadro VX, rigo VX4, l'utilizzo del codice 4 *("beni ammortizzabili nonché studi e ricerche") è "ora espressamente ammesso anche per le spese capitalizzate su beni di terzi".* Si tratta di una novità di rilievo per le imprese che, nel corso del 2025, hanno sostenuto investimenti strutturali su immobili in locazione o leasing, potendo ora accedere al rimborso dell'Iva detraibile anche con riferimento a tali migliorie, a condizione che ne ricorrano i presupposti civilistici e fiscali.

Dalla contabilità al modello: le verifiche sui mastrini e il raccordo con il bilancio UE 2025 - In vista della chiusura dei bilanci 2025, il professionista è chiamato a una puntuale riconciliazione tra contabilità, bilancio 2025 e dichiarazione Iva 2025. I costi per migliorie su beni di terzi, se capitalizzati, trovano normalmente allocazione nello stato patrimoniale alla voce B.I.7 *("Altre immobilizzazioni immateriali")* del bilancio UE, in coerenza con l'impostazione richiamata dalla risoluzione n. 20/E/2025. Ai fini dichiarativi, è fondamentale:
- isolare nei mastrini delle immobilizzazioni immateriali le voci relative alle migliorie su beni di terzi contabilizzate nel 2025;
- verificare nei mastrini Iva acquisti che le fatture dei fornitori per tali opere siano state registrate con aliquote detraibili e *"non confuse con spese di manutenzione ordinaria"* (che restano costi d'esercizio e non rientrano tra le spese rimborsabili ex codice 4);
- raccordare con il quadro VF. La somma degli imponibili dei mastrini sopra citati deve essere coerente con quanto esposto nel rigo VF29, campo 1, dedicato al costo dei beni ammortizzabili materiali e immateriali.

Procedura operativa per la richiesta di rimborso - Per garantire la linearità e la correttezza della procedura, si suggerisce il seguente flusso di controllo:
- il costo è stato capitalizzato tra le immobilizzazioni immateriali (B.I.7) nel bilancio 2025?
- L'importo è stato correttamente riportato nel rigo VF29, campo 1, del modello Iva 2026?
- L'eccedenza di credito è coerente con la richiesta di rimborso nel rigo VX4, colonna 1, indicando il codice 4 nella colonna dedicata ai presupposti?
Si ricorda che, per richieste di rimborso superiori a 30.000 euro, in base all'art. 38-bis D.P.R. 633/1972, è in via generale necessario il visto di conformità (o la sottoscrizione dell'organo di controllo) unitamente alla dichiarazione sostitutiva sui requisiti patrimoniali, salvo i casi di esonero previsti dalla normativa.

Attenzione alla distinzione tra migliorie e manutenzioni - Un aspetto critico riguarda la corretta classificazione delle spese: solo le migliorie capitalizzate su beni di terzi danno diritto al rimborso ai sensi del codice 4, mentre le manutenzioni ordinarie, contabilizzate come costi d'esercizio, restano escluse. Una verifica analitica dei sottoconti e delle registrazioni contabili è essenziale per evitare contestazioni in sede di controllo.

Riproduzione vietata - venerdì 23 gennaio 2026