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

IVA

di LUCIANO SORGATO

Leasing in costruendo, detraibile l'Iva sui canoni di prelocazione

Nel leasing in costruendo l'Iva sui canoni versati prima della consegna dell'immobile è detraibile se il bene è destinato a operazioni che danno diritto alla detrazione: i canoni di prelocazione seguono le regole generali dell'inerenza.

La Cassazione, con l'ordinanza 1.11.2026, n. 28210, si è pronunciata sulla detraibilità dell'Iva versata sui canoni di prelocazione nel caso del c.d. leasing in costruendo che costituisce una fattispecie di leasing traslativo, con il quale il concedente finanzia di regola l'acquisto dell'area di sedime, nonché il costo di costruzione di un determinato immobile, in favore dell'utilizzatore. La locazione finanziaria, però, opera solo dal momento della consegna dell'immobile ultimato, per cui solo da tale momento l'utilizzatore è chiamato a pagare i canoni del leasing, fino all'eventuale riscatto.
Per il patrocinio erariale l'Iva su tali canoni di prelocazione doveva essere considerata indetraibile per l'utilizzatore, in quanto il bene strumentale durante tale periodo non verteva nella disponibilità del medesimo. La rappresentazione argomentativa della difesa erariale non poteva non essere considerata del tutto antitetica alle prerogative fiscali dell'Iva e, in particolare, al regime della neutralità che essa deve assicurare. In tal senso si è mosso lo scrutinio della Cassazione nell'ordinanza in esame.

Per la Corte si deve tener conto del disposto **dell'art. 19, c. 1 D.P.R. 633/1972.** La detraibilità dell'Iva è, pertanto, ancorata all'effettuazione di ogni operazione passiva rappresentata dall'acquisto di beni e servizi necessari allo svolgimento dell'attività d'impresa e finalizzata al perseguimento dell'oggetto sociale, sicché, in ordine agli acquisti di beni, e in generale per le operazioni passive, ai fini della detraibilità dell'imposta pur non essendo sufficiente il rivestimento formale della qualità di imprenditore, **si deve verificare in concreto l'inerenza e la strumentalità del bene o del servizio acquistato rispetto alla specifica attività imprenditoriale,** compiuta o anche solo programmata (Cassazione 4.11.2020, n. 24535). **Non riveste alcun rilievo che il bene sia stato acquisito in leasing** dal momento che la giurisprudenza comunitaria ha affermato che l'operazione realizzata con la conclusione di un contratto di leasing che prevede o il trasferimento di proprietà dell'immobile al conduttore alla scadenza di tale contratto o che il conduttore assuma verso l'immobile le prerogative essenziali della proprietà, come nel caso gli venga trasferita la maggior parte dei rischi e benefici inerenti alla proprietà legale dell'immobile e che la somma delle rate, interessi inclusi, sia praticamente identica al valore venale del bene, deve essere equiparata a un'operazione di acquisto di un bene di investimento (cfr. Corte giustizia, 2.07.2015, NLB Leasing; Corte giustizia, 16.02.2012, Eon Aset Menidjmunt).
Tali elementi hanno nel tempo (quello che ordinariamente necessita alla Cassazione nazionale per recepire le prescrizioni comunitarie) indotto anche la Corte a ritenere che **l'operazione di leasing traslativo debba essere equiparata, per l'utilizzatore, all'acquisto di un *"bene di investimento",*** verificandosi a suo favore, anche prima dell'esercizio del diritto di riscatto, l'ipotesi di acquisto di un *"bene"* ammortizzabile prevista dall'art. 30, c. 3, lett. c) D.P.R. 633/1972 (Cassazione, sent. 14.02.2026, n. 3346). Ora non appare più dubitabile nella giurisprudenza di legittimità, in ragione anche della natura consensuale e non reale del contratto di leasing in costruendo, che, anteriormente alla consegna del bene, vi sia comunque produzione di effetti negoziali, stante l'unitarietà di tale fattispecie contrattuale, per cui i costi sostenuti per il pagamento dei canoni di prelocazione riguardano beni pur sempre acquistati nell'esercizio dell'impresa, non rilevando che tali spese siano state sopportate prima di conseguire la materiale disponibilità e, quindi, il godimento dell'immobile oggetto di leasing. Tali spese si inseriscono comunque nel programma economico dell'imprenditore e devono, quindi, ritenersi inerenti alla sua attività produttiva in quanto a essa strumentali.

La detraibilità dell'Iva assolta sui canoni di prelocazione da parte dell'impresa utilizzatrice segue, quindi, le regole generali dell'inerenza di cui al predetto art. 19, per cui, **nel caso del leasing in costruendo, l'imposta è integralmente detraibile** se il bene in costruzione è destinato all'utilizzo in operazioni che danno diritto alla detrazione. Da ciò consegue che ai canoni di prelocazione, corrisposti in una fase antecedente alla materiale consegna e all'utilizzo dell'immobile, va **applicato lo stesso trattamento Iva** riservato ai canoni pagati successivamente alla consegna del bene.

Riproduzione vietata - giovedì 12 novembre 2026