

DOTTORI COMMERCIALISTI – TERZA PROVA
TRACCIA B

Il sig. Caio è titolare della omonima ditta individuale operante nel settore edile, svolgendo in particolare attività di costruzione e vendita di immobili.

Nell'ambito della propria attività di impresa, il sig. Caio si è occupato della realizzazione di diversi immobili fra cui un fabbricato ad uso abitativo nel Comune di Pisa, via Rossi n. 5.

L'immobile è stato acquistato ad un'asta pubblica nel 1999 ad un valore pari a circa euro 250.000 (al tempo lire 452.000.000.000, cui si è aggiunta l'imposta di registro pari a circa 50.000.000 lire), e più tardi, tra il 2006 e il 2010, è stato ristrutturato.

Nell'ambito della ristrutturazione, l'impresa individuale, negli anni 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010, ha sostenuto costi per acquisto materiale, lavorazioni, carburante, utenze energetiche, servizi amministrativi, per euro 273.766,32, a fronte delle quali ha detratto **euro 34.431,45 di IVA** come di seguito riportato :

IVA detratta nel 2006	4.635,16
IVA detratta nel 2007	7.795,86
IVA detratta nel 2008	9.854,61
IVA detratta nel 2009	7.867,73
IVA detratta nel 2010	4.278,10
Totale IVA detratta	34.431,46

Al 1 gennaio 2010 l'immobile in via Rossi era iscritto tra le esistenze iniziali ad un valore pari a euro 655.061. Riepilogando, detto valore risulta così composto:

- 250.000 euro, relative al costo di acquisto e imposta di registro;
- 240.000 euro circa per spese di ristrutturazione afferenti ad acquisto materiali, lavorazioni, carburante, utenze energetiche, servizi amministrativi, sostenute tra il 2006 e il 2009;
- e la parte restata attinente ad altre spese generali costituite perlopiù da costi non soggetti ad IVA, tra cui principalmente gli interessi su mutuo acceso per la realizzazione dei lavori.

Attraverso la ristrutturazione sono stati realizzati 14 appartamenti che il sig. Caio, non riuscendo a concretizzare la vendita del fabbricato, ha deciso di concedere in affitto. Più precisamente, nel corso dell'anno 2010 ha locato sei appartamenti.

Il **18 settembre 2014**, l'Agenzia delle entrate, Direzione provinciale di Pisa, nell'ambito di una verifica nei confronti del sig. Caio avente ad oggetto il controllo dei periodi di imposta 2010, 2011 e 2012, ha effettuato un accesso nella sede legale dell'impresa individuale.

Successivamente, il contribuente con riferimento alle suddette annualità ha consegnato in data 29 settembre 2014 i seguenti documenti: fatture di acquisto, Situazione contabile, Registri Iva e Registro beni ammortizzabili; e in data 14 ottobre 2014 ha depositato il dettaglio delle rimanenze finali.

In esito al controllo, il **17 novembre 2015** l'Agenzia delle entrate, senza prima emettere un processo verbale di chiusura delle indagini, ha notificato al sig. Caio **Pavviso di accertamento n. 0000000/2015** con il quale ha recuperato per l'anno di imposta 2010 **PIVA relativa ai costi di costruzione e ristrutturazione dell'immobile in via Rossi**, detratta dal contribuente negli anni dal 2006 al 2010.

Invero, l'Ufficio ha rilevato che *“la parte aveva inizialmente iscritto l'immobile abitativo nel suo complesso (e quindi anche le unità immobiliari date in locazione) tra le rimanenze, detraendo integralmente l'IVA afferente i costi di costruzione e ristrutturazione sostenuti dall'apertura del cantiere fino al 2010”*.

Nel 2010, poi, *“non avendo provveduto a nessuna vendita degli appartamenti, ha locato alcune unità immobiliari, effettuando così una riclassificazione di fatto di tali unità immobiliari da rimanenze a immobilizzazioni (in quanto destinate a locazione)”*. In virtù di tale riclassificazione, dunque, secondo l'Ufficio, il contribuente avrebbe dovuto procedere alla rettifica dell'IVA detratta relativa ai costi sostenuti per l'immobile, in ossequio al disposto dell'art. 19 bis2 del D.P.R. 633/1972.

Sulla base di quanto osservato, l'Ufficio ha quantificato l'imposta indebitamente detratta dal contribuente in modo presuntivo.

Preliminarmente, l'Ufficio ha sostenuto che *“la Parte non è stata in grado di fornire un prospetto di dettaglio dell'IVA detratta in tali anni”*.

Quindi, per ciascun anno, dal 2006 al 2010, l'Agenzia delle entrate ha considerato tutti i costi di acquisto sostenuti dalla ditta individuale e la relativa imposta sul valore aggiunto detratta: dal rapporto tra questi due dati ha ottenuto le aliquote medie di detrazione di ciascun periodo di imposta dalle quali è scaturita una percentuale di detrazione media del **12,22%**.

Considerando poi il valore complessivo dell'immobile al 1 gennaio 2010, indicato tra le Esistenze iniziali del periodo in **euro 655.061,00**, l'Ufficio ha applicato a questo valore la percentuale di detrazione media (12,22%), ricavando così la presunta Iva indebitamente detratta dal sig. Caio in euro **80.048,00**.

Contestualmente sono state irrogate sanzioni amministrative pari ad euro 80.048,00.

Il Candidato, assunto le vesti del Dott. Mario Rossi, con studio in Pisa via Ridolfi n. 10, impugni il Pavviso di accertamento davanti all'organo competente.