

# Iva, locazioni, Tari e agevolazioni

## IVA - RIMBORSO PRIORITARIO E SPLIT PAYMENT

Coloro che hanno accumulato un rilevante credito Iva a causa dello split payment come possono chiederne il rimborso? Dovranno distinguere l'Iva da split payment da quella relativa alle altre operazioni? È previsto un canale più veloce per ottenere il rimborso?

Ai fini della richiesta di **rimborso** del **credito Iva** in conto fiscale, come disciplinato dal D.M. 22.12.2017, i soggetti Iva fornitori di beni e servizi della pubblica Amministrazione ed enti assimilati devono verificare prioritariamente se, per effetto delle operazioni in regime di **scissione dei pagamenti**, l'**aliquota media** di cui all'art. 30, co. 2, lett. a), D.P.R. 26.10.1972, n. 633 applicata sugli acquisti/importazioni **superi** l'aliquota media sulle vendite aumentata del 10%.

In caso affermativo, il **fornitore** è ammesso al **rimborso** in via **prioritaria** nel limite dell'imposta addebitata ad aliquota zero sulle operazioni effettuate nel periodo di riferimento.

Può dunque verificarsi che il rimborso erogabile in via **prioritaria non coincida** con l'importo chiesto a rimborso; nel qual caso l'importo **residuo** del credito rimane soggetto all'**erogazione ordinaria**.

Il rimborso può essere richiesto in sede di **dichiarazione annuale** o presentando **istanza trimestrale** con il Mod. TR, purché **superi** la soglia di **€ 2.582,28**. Infine, nel caso in cui il rimborso **superi € 30.000** e non si intenda prestare la garanzia, è **necessario** acquisire il **visto di conformità**.

## IVA - SUBAFFITTO CONSIDERABILE COME ATTIVITÀ D'IMPRESA

Un soggetto privato intende acquisire in locazione un fabbricato, per poi subaffittarlo ad alcuni studi medici specialistici. Questa operazione deve essere considerata un'attività commerciale? In tal caso, quale codice Ateco deve essere indicato per gestire l'attività?

Sul tema della verifica dei requisiti richiesti per far scattare la **qualifica imprenditoriale** dell'attività, occorre ricordare che l'**abitualità**, la **sistematicità** e la **continuità** dell'attività economica (previste dalla normativa tributaria, ad esempio dall'art. 4, D.P.R. 633/1972 e dall'art. 55, D.P.R. 917/1986), **non vanno intese in senso assoluto**, bensì in senso **relativo**.

Di conseguenza, la qualifica di imprenditore può determinarsi anche in funzione del compimento di un unico affare, in considerazione della sua rilevanza economica e della complessità delle operazioni in cui si articola.

La qualifica di imprenditore commerciale deve essere quindi attribuita anche a chi si limita ad utilizzare il proprio capitale per fini produttivi, non essendo necessario che venga predisposta una funzione organizzativa avente per oggetto altri fattori.

Nel caso del lettore, pertanto, è **molto probabile** che l'operazione possa essere facilmente qualificata come **attività d'impresa**, per cui sarebbe bene considerare l'adozione di misure tali da - se ritenuto utile - **disincentivare** tale possibilità (ad esempio, affidare la gestione a soggetti esterni).