Metodo Giuridico
Ius et Ratio • ISSN 3103-7305

RIVISTA GIURIDICA ONLINE • ISSN 3103-7305
NOTA A SENTENZA • DIRITTO E GIURISPRUDENZA

Detraibilità IVA nel leasing in costruendo: limiti sui canoni

I canoni di prelocazione anteriori alla consegna consentono la detrazione immediata dell'IVA in presenza di strumentalità al programma economico: l'ordinanza di Cassazione Civile n. 28210/2026

AS Antonio Sansone Diritto Tributario & Fiscalità d'Impresa e IVA 13 Novembre 2026

Lettura 14 min

SCHEDA PRONUNCIA

ORGANO GIUDICANTE
Cassazione Civile

ESTREMI PROVVEDIMENTO
ord. 1° novembre 2026, n. 28210

NORME DI RIFERIMENTO
D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 19 • D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 19-bis.2 • D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, artt. 102 e 109

DECISIONE
Rigetta il ricorso

PRINCIPIO DI DIRITTO

In tema di Iva, nell'ipotesi di leasing in costruendo di un immobile, sui canoni di prelocazione, versati dall'utilizzatore anteriormente alla consegna del bene, l'Iva è detraibile, ai sensi dell'art. 19, comma 1, del d.P.R. n. 633/1972, nella formulazione ratione temporis vigente, qualora tali canoni costituiscano costi che si inseriscono nel programma economico dell'imprenditore, essendo inerenti alla sua attività produttiva in quanto ad essa strumentali.

Stato della questione e quadro aggiornato al 13 Novembre 2026: La Suprema Corte consolida il principio per cui nel leasing immobiliare in costruendo la detraibilità IVA sui canoni di prelocazione opera secondo il criterio dell'inerenza prospettica ex art. 19 d.P.R. 633/1972, distinguendosi nettamente dalle regole di competenza e ammortamento delle imposte dirette.

ABSTRACT (ITALIANO)

Con l'ordinanza n. 28210 del 1° novembre 2026, la Corte di Cassazione Civile ha affermato che la **detraibilità IVA nel leasing in costruendo** sui canoni di prelocazione opera fin dal momento della loro corresponsione anteriore alla consegna dell'immobile, qualora tali costi risultino inerenti al programma economico dell'impresa utilizzatrice. I giudici di legittimità hanno ribadito la netta separazione tra il **principio eurounitario di neutralità dell'IVA**, ancorato all'inerenza funzionale e prospettica del bene di investimento, e le **regole di competenza fiscale del TUIR**, che invece differiscono la deducibilità dei componenti negativi all'effettiva entrata in funzione dell'opera. Il contributo esamina le ricadute operative dell'arresto per la gestione finanziaria e contabile delle imprese, la disciplina della rettifica decennale della detrazione e gli oneri probatori da assolvere in sede di contenzioso tributario contro gli accertamenti erariali.

ABSTRACT (ENGLISH)

By order no. 28210 of 1 November 2026, the Italian Court of Cassation held that input VAT on pre-leasing payments in lease-to-build contracts is immediately deductible before the physical delivery of the real estate, provided that such expenses are directly linked to the entrepreneur's economic programme and instrumental to business activities. The Supreme Court underscored the structural divergence between the EU principle of VAT neutrality—which ensures prompt deduction for investment assets based on intended business use—and corporate income tax rules governing period matching and depreciation under the TUIR, where expense deductions remain deferred until actual operational deployment. This article analyzes the practical and accounting implications of the ruling for corporate finance, the ten-year adjustment framework under VAT law, and the evidentiary standards required to repel tax authority assessments.

Punti Chiave dell'Analisi

01.
Detrazione immediata sui canoni di prefinanziamento:
L'IVA addebitata sui canoni versati antecedentemente all'ultimazione e consegna del fabbricato è integralmente detraibile se il bene rientra nel piano di investimento aziendale.

02.
Autonomia tra IVA e imposte sui redditi:
Il rinvio temporale della deduzione all'entrata in funzione ex artt. 102 e 109 TUIR non si estende al tributo armonizzato, governato dal principio di neutralità.

03.
Equiparazione a bene di investimento:
In conformità ai principi eurounitari, la stipula del leasing traslativo produce immediati effetti negoziali ed è equiparata all'acquisto di beni strumentali ammortizzabili.

04.
Gestione dell'onere probatorio:
Per disinnescare contestazioni di antieconomicità, il contribuente deve documentare l'inerenza qualitativa e prospettica tramite delibere, perizie tecniche e contratti preliminari.

01. INQUADRAMENTO DEL LEASING IN COSTRUENDO E PERIMETRO DELL'IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

1.1 — Struttura del contratto di locazione finanziaria e funzione dei canoni di prelocazione

La questione della **detraibilità IVA nel leasing in costruendo** rappresenta uno snodo cruciale per la gestione finanziaria e tributaria delle imprese immobiliari e industriali. Nello schema tipico del **leasing immobiliare** su immobili da realizzare, la società concedente acquista l'area fabbricabile e finanzia l'appalto per la costruzione del

fabbricato secondo le specifiche indicate dall'utilizzatore. Nel periodo intercorrente tra la stipula del contratto e il completamento dei lavori, l'opera non è ancora suscettibile di materiale godimento. In questo arco temporale, l'impresa finanziata corrisponde i cosiddetti **canoni di prelocazione** o prefinanziamento, costituiti essenzialmente dagli interessi maturati sulle somme progressivamente erogate dalla società di leasing per pagare i fornitori e gli appaltatori.

Sotto il profilo economico-aziendale, tali corresponsioni non costituiscono una mera remunerazione finanziaria isolata. Esse rappresentano il costo sostenuto dall'utilizzatore per garantirsi la disponibilità futura di un **complesso immobiliare strumentale** all'esercizio della propria attività d'impresa. La Suprema Corte ha chiarito che il contratto presenta una **causa negoziale unitaria**, volta a consentire all'impresa l'utilizzo e l'eventuale acquisto finale del compendio produttivo [1]. La prelocazione è funzionalmente collegata alla successiva fase di locazione finanziaria ordinaria, la quale inizierà a decorrere solo dopo la materiale consegna dell'immobile ultimato.

Per il revisore e per il consulente fiscale, è fondamentale osservare come la fatturazione dei canoni intermedi comporti l'addebito di regolare **imposta sul valore aggiunto** da parte della società concedente. Di conseguenza, l'impresa utilizzatrice registra una consistente massa di **IVA a credito** sui pagamenti eseguiti anteriormente alla consegna. Tale credito, ove tempestivamente detratto nelle liquidazioni periodiche, consente di alleggerire il fabbisogno di **tesoreria aziendale** e di contenere l'indebitamento bancario durante la complessa fase di cantiere.

1.2 — Autonomia del regime IVA rispetto alla deducibilità delle imposte dirette

Nel corso delle verifiche fiscali, l'Amministrazione finanziaria ha a lungo sostenuto l'intima correlazione tra le regole delle imposte sui redditi e la disciplina dell'IVA. Nel comparto del **reddito d'impresa** disciplinato dal Testo Unico delle Imposte sui Redditi, gli oneri sostenuti prima della consegna non possono essere dedotti immediatamente per cassa o competenza d'esercizio. In base all'art. 102 e all'art. 109 del TUIR, i costi di prelocazione assumono natura di **oneri ad utilità pluriennale**, strettamente afferenti al cespite in via di formazione.

Sul piano delle imposte dirette, la deducibilità di questi componenti negativi viene quindi differita nel tempo. La tecnica contabile del **risconto pluriennale** impone di ripartire la spesa per l'intera durata della locazione finanziaria a partire dall'esercizio di **entrata in funzione** del bene. Tale rigido meccanismo risponde all'esigenza erariale di tutelare il principio di correlazione temporale tra i costi sostenuti e i ricavi effettivamente prodotti mediante l'impiego operativo dell'immobile.

Tuttavia, estendere automaticamente questo principio di differimento anche al tributo armonizzato costituisce un grave errore concettuale e sistematico. L'ordinamento unionale dell'IVA si fonda sul **principio fondamentale di neutralità** dell'imposta per i soggetti passivi. La **detrazione dell'IVA** sorge nel preciso istante in cui l'imposta diviene esigibile a norma dell'art. 19 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, senza che assumano rilievo le diverse limitazioni temporali poste dalle normative nazionali in materia di bilancio e di **imposte sui redditi**.

02. LA VICENDA CONTROVERSA E LE RAGIONI DEL DISCONOSCIMENTO ERARIALE

La controversia giunta all'esame della giurisprudenza di legittimità trae origine da una complessa verifica fiscale condotta nei confronti di una società di capitali attiva nel settore della promozione e valorizzazione immobiliare. Nel corso dell'anno d'imposta 2007, la contribuente aveva stipulato un **contratto di locazione finanziaria** avente ad oggetto un fabbricato industriale da realizzare. In relazione a tale rapporto, la società concedente emetteva fattura per un rilevante **maxicanone iniziale** comprensivo dei canoni di prelocazione e dell'imposta di registro. La società utilizzatrice procedeva a registrare il documento contabile, portando in detrazione l'imposta addebitata a titolo di rivalsa per un ammontare pari a 128.447,01 euro.

L'Agenzia delle Entrate notificava un avviso di accertamento con il quale disconosceva integralmente la detrazione operata, recuperando a tassazione anche i costi ai fini delle **imposte dirette Ires e Irap**. Secondo la prospettazione formulata dai verificatori erariali, l'operazione commerciale difettava del requisito della **concreta effettività della prestazione**. L'Ufficio sosteneva che, non avendo la società conseguito la materiale disponibilità dell'immobile fino al tardo autunno dell'esercizio successivo, i pagamenti non potevano considerarsi inerenti all'attività d'impresa. Nella tesi dell'amministrazione, i canoni corrisposti prima della consegna dovevano intendersi fiscalmente sospesi e rinviati al momento dell'entrata in funzione dell'opera.

La pretesa impositiva ipotizzava altresì presunti profili di antieconomicità e di elusività. L'Ufficio deduceva che il pagamento dei canoni intermedi fosse preordinato a veicolare provviste finanziarie alla ditta costruttrice, privando l'operazione di una genuina giustificazione causale. La Commissione Tributaria Provinciale accoglieva parzialmente il ricorso della contribuente (annullando l'accertamento in relazione alla contestata detrazione IVA di 128.447,01 euro e riconoscendo la detraibilità per il minore importo di 49.400,00 euro riferito ai canoni di leasing versati nel 2007), mentre la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia respingeva l'appello erariale. I giudici di merito accertavano l'effettiva esistenza del negozio e la piena **inerenza economica dei costi**, evidenziando che la sottoscrizione del leasing era coerente con l'oggetto sociale e con i programmi di sviluppo dell'impresa. L'effettiva stipula e l'avanzamento dei lavori escludevano qualsiasi fittizietà delle prestazioni contestate.

Nel ricorso per cassazione, l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che l'impossibilità di godere materialmente del cespite impedirebbe di fruire del regime ordinario di detrazione. In tale prospettiva erariale, l'acquisto di beni non ancora utilizzabili verrebbe assimilato a una spesa priva di nesso immediato con l'attività caratteristica. Questa visione restrittiva trascura tuttavia il quadro sistematico delineato dalla giurisprudenza di legittimità per i **fabbricati in corso di costruzione**. In materia di monitoraggio fiscale dei cespiti immobiliari, la Suprema Corte ha già avuto modo di chiarire che il regime speciale dei fabbricati e la relativa rettifica decennale della detrazione decorrono solo dalla data della formale ultimazione del bene [2]. L'ordinamento riconosce piena dignità ai costi sostenuti nella fase preparatoria, tutelando l'esercizio del diritto alla detrazione prima del collaudo definitivo.

03. LA DETRAIBILITÀ IVA NEL LEASING IN COSTRUENDO SECONDO LA CASSAZIONE

3.1 — Inerenza prospettica e assimilazione all'acquisto di beni di investimento

La decisione resa dalla Suprema Corte smonta alla radice l'impostazione formalistica dell'amministrazione finanziaria, valorizzando il concetto di **inerenza prospettica**. Ai fini della detrazione dell'IVA assolta a monte, non rileva che le spese siano state sostenute prima di conseguire la materiale disponibilità del compendio immobiliare. Ciò che conta è che i costi si inseriscano coerentemente nel **programma economico dell'imprenditore** e risultino strumentali alla sua attività produttiva.

Conformemente alla giurisprudenza eurounitaria, la stipula del **leasing traslativo** equivale all'acquisto di un **bene di investimento**. Prima del riscatto finale, l'utilizzatore assume la maggior parte dei rischi e benefici economici del bene. I canoni intermedi finanziano la realizzazione di un cespite ammortizzabile destinato all'impresa.

Inoltre, l'ordinamento fiscale appresta una specifica tutela contro l'eventuale distrazione del cespite verso operazioni esenti o estranee all'attività caratteristica. La disciplina della **rettifica della detrazione** per i fabbricati prevede un rigoroso periodo di osservazione pari a dieci anni [3]. Tale monitoraggio decennale garantisce pienamente le ragioni del fisco, rendendo del tutto ingiustificata la pretesa di negare la detrazione immediata in fase di prelocazione.

Nel leasing in costruendo la detrazione IVA sorge con l'impegno contrattuale: subordinare il credito d'imposta alla consegna materiale del bene viola la neutralità del tributo e paralizza la liquidità dell'impresa.

3.2 — La rilevanza degli effetti contrattuali anteriori alla materiale consegna

Un passaggio centrale della motivazione risiede nella qualificazione privatistica dell'operazione. Il leasing in costruendo costituisce un **contratto consensuale** a prestazioni corrispettive, la cui efficacia giuridica si perfeziona con il consenso legittimamente manifestato dalle parti. Non si tratta di un contratto reale, la cui validità sia subordinata alla consegna materiale della res. Pertanto, la **produzione di effetti negoziali** è immediata e vincolante fin dalla sottoscrizione dell'accordo.

Durante l'esecuzione delle opere, la società concedente eroga le somme pattuite all'appaltatore e l'utilizzatore assume l'obbligazione di corrispondere i corrispettivi periodici di prefinanziamento. Tali esborsi non sono donativi né apporti a fondo perduto: essi costituiscono l'adempimento di precisi **obblighi contrattuali** inerenti all'investimento industriale. L'assunzione dei rischi tipici dell'appalto e della costruzione grava in via principale sull'utilizzatore, a conferma della natura pienamente commerciale della fase preparatoria.

Riconoscere l'efficacia degli impegni antecedenti alla consegna comporta una conseguenza lineare sul piano tributario. Ai **canoni di prelocazione** deve essere riservato esattamente lo stesso trattamento applicabile ai canoni corrisposti successivamente al collaudo del fabbricato. Se il bene in corso di costruzione è destinato all'effettuazione di operazioni che danno diritto al recupero dell'imposta, l'IVA assolta a titolo di rivalsa è integralmente e immediatamente detraibile secondo il **principio di neutralità**.

3.3 — Quali sono le condizioni per la detraibilità IVA nel leasing in costruendo?

Per esercitare la **detraibilità IVA nel leasing in costruendo** sui canoni di prelocazione, l'impresa utilizzatrice deve dimostrare l'effettiva inerenza dell'operazione al proprio programma economico e la destinazione dell'immobile a operazioni imponibili, risultando irrilevante la mancata consegna materiale del cespite durante l'avanzamento dei lavori di cantiere.

Sul piano applicativo, l'imprenditore non può limitarsi a esibire la sola fattura di addebito emessa dalla società di locazione finanziaria. Ai fini dell'art. 19 del d.P.R. n. 633/1972, il mero rivestimento formale della qualifica di imprenditore commerciale non è sufficiente a fondare il diritto di detrazione. Risulta indispensabile documentare la **destinazione oggettiva** dell'opera mediante contratti preliminari di locazione, perizie asseverate di cantiere, relazioni previsionali di gestione e delibere degli organi societari.

Qualora l'immobile sia fin dall'origine destinato all'esercizio di attività esenti ai sensi dell'art. 10 del decreto IVA, la detrazione dei canoni di prelocazione risulterà preclusa in radice in base al meccanismo del **pro rata generale** o dell'indetraibilità specifica. Al contrario, quando l'immobile è destinato alla produzione di beni imponibili o alla locazione commerciale con opzione per l'imponibilità, il diritto alla **detrazione immediata** compete per intero, scongiurando qualsiasi anticipazione finanziaria a danno dell'impresa.

04. STRATIFICAZIONE GIURISPRUDENZIALE TRA RETTIFICA DELLA DETRAZIONE E IMPOSTE D'ATTO

4.1 — Decorrenza della rettifica decennale per i fabbricati non ancora ultimati

La disciplina della detrazione non può essere esaminata in modo isolato, ma deve essere coordinata con le regole sul **monitoraggio decennale dei fabbricati** di cui all'art. 19-bis.2 del d.P.R. n. 633/1972. Nei beni immobili strumentali, la legge prevede che il mutamento di destinazione o l'effettuazione di operazioni esenti imponga la rettifica per tanti decimi quanti sono gli anni mancanti al compimento del decennio. Per i cantieri complessi e per gli immobili in corso di realizzazione, sorgeva il dubbio operativo circa il momento esatto di avvio di tale periodo di osservazione.

La giurisprudenza di legittimità ha fissato un principio fondamentale di chiarezza gestionale: la decorrenza della **rettifica decennale** scatta solo dalla data di materiale ultimazione del fabbricato. Prima del completamento delle opere essenziali, il bene non è suscettibile di impiego effettivo, sicché l'eventuale compravendita o cessione anticipata non può subire le decurtazioni tipiche dell'avvenuta entrata in funzione. Ciò assicura all'impresa la piena conservazione del credito d'imposta maturato sui **costi di cantiere** e sugli acconti erogati.

Sul versante privatistico, tale ricostruzione si salda con la disciplina dello scioglimento anticipato del rapporto contrattuale. Nei casi di risoluzione consensuale del leasing in costruendo prima della consegna, i giudici di legittimità hanno ribadito che la società concedente trattiene legittimamente le somme percepite a titolo di prelocazione[4]. L'efficacia degli effetti già prodottisi conferma la natura di corrispettivi effettivi per un'operazione finanziaria realmente eseguita, precludendo storni contabili arbitrari ex art. 26 del d.P.R. n. 633/1972 e confermando la stabilità dell'operazione imponibile.

AMBITO FISCALE	TESI ERARIALE RESTRITTIVA	APPRODO DI LEGITTIMITÀ
Canoni di prelocazione	RESPINTO Indetraibilità IVA ante consegna per assenza di godimento immediato	ACCOLTO Detrazione immediata ex art. 19 d.P.R. 633/1972 per inerenza al programma economico
Rettifica della detrazione	RESPINTO Decadenza dal diritto o monitoraggio agganciato al mero acquisto incompleto	ACCOLTO Decorrenza decennale dalla data di effettiva ultimazione del fabbricato
Imposte ipocatastali	ORIENTAMENTO Esclusione della strumentalità per beni non ancora ultimati	ACCOLTO Strumentalità programmatica e tassazione proporzionale fin dall'acquisto in leasing

4.2 — Rapporti tra cessione esente del bene riscattato e imposizione proporzionale

Un ulteriore profilo della complessa disciplina tributaria attiene al trattamento delle **imposte ipotecarie e catastali** sugli acquisti di fabbricati non ultimati. Quando una società di locazione finanziaria acquista un immobile in corso di costruzione per concederlo contestualmente all'utilizzatore, l'operazione sconta le imposte ipotecaria e catastale in misura

proporzionale e non fissa. La Suprema Corte ha affermato che la natura strumentale del compendio immobiliare deve essere valutata anche in **funzione programmatica**, in quanto l'immobile costituisce il mezzo designato per l'esercizio dell'attività aziendale [5].

Questa convergenza tra imposizione indiretta e disciplina dell'IVA dimostra l'unitarietà della causa finanziaria. Se il legislatore fiscale considera il cespite in costruzione quale bene strumentale fin dal momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, non vi è ragione logica per negare la **detrazione dell'IVA sui canoni** preparatori corrisposti dall'utilizzatore. L'imprenditore assume su di sé l'onere economico dell'investimento e sopporta il rischio finanziario della costruzione.

Tuttavia, occorre prestare la massima attenzione alla gestione della successiva fase di riscatto e di eventuale alienazione. Qualora l'immobile venga riscattato anticipatamente e successivamente rivenduto in regime di esenzione IVA prima del decorso del decennio di tutela fiscale, l'impresa sarà tenuta a restituire i decimi dell'imposta originariamente detratta. La corretta tenuta del **registro dei beni ammortizzabili** e il monitoraggio temporale delle quote rappresentano l'unico presidio per evitare pesanti sanzioni in sede di controllo automatizzato o formale.

05. PROFILI DIFENSIVI, ONERE DELLA PROVA E GESTIONE CONTABILE DELL'OPERAZIONE

5.1 — Onere della prova in giudizio e presunzioni di inerenza del programma economico

Nelle vertenze tributarie aventi ad oggetto la **detraibilità IVA nel leasing in costruendo**, la corretta ripartizione dell'onere della prova costituisce l'asse portante della strategia processuale. In linea generale, l'Ufficio accertatore è onerato di dimostrare gli elementi indiziari gravi, precisi e concordanti idonei a contestare la realtà economica delle operazioni o l'antieconomicità manifesta dei canoni addebitati. Qualora l'amministrazione finanziaria prospetti l'assenza di strumentalità o una finalità elusiva, grava sul difensore del contribuente l'onere di provare la fonte legittima della detrazione operata.

In sede contenziosa, il contribuente deve dimostrare l'inerenza qualitativa della spesa al proprio modello aziendale. La Suprema Corte ha ribadito che ai fini della detrazione non basta possedere formalmente la qualifica di imprenditore, ma occorre riscontrare l'effettiva strumentalità dell'acquisto rispetto all'attività svolta o anche solo programmata [1]. La difesa tecnica deve dunque depositare in giudizio un fascicolo probatorio completo, comprensivo del contratto originario di leasing, degli stati di avanzamento lavori vistati dal direttore dei lavori, delle delibere dell'organo amministrativo e dei bonifici bancari tracciabili.

Questo assetto probatorio ricalca i principi già consolidati dalla giurisprudenza di legittimità in tema di riparto degli oneri probatori nelle fattispecie di presunta fittizietà commerciale, come evidenziato anche nelle analisi di Metodo Giuridico in materia di operazioni soggettivamente inesistenti e deducibilità dei costi [D1]. Quando la documentazione contrattuale e contabile comprova l'avanzamento dei lavori e la reale destinazione produttiva dell'immobile, le mere presunzioni semplici dell'Ufficio vengono integralmente superate.

5.2 — Distinguishing contabile e cautele applicative per l'impresa utilizzatrice

Sul piano applicativo occorre operare un preciso **distinguishing** rispetto ad altre operazioni societarie connesse. La regola della detraibilità immediata dei canoni di prelocazione non trova applicazione quando l'immobile in costruzione è fin dall'origine destinato alla rivendita immediata come bene-merce senza opzione di imponibilità, ovvero all'esercizio di

attività integralmente esenti. In tale diversa fattispecie, l'indetraibilità colpisce il tributo a monte a prescindere dalla tipologia contrattuale adottata, imponendo il calcolo del pro rata generale.

A differenza dell'IVA, nelle **imposte sui redditi** i canoni di prelocazione non sono deducibili nell'esercizio di pagamento. La corretta rilevazione contabile impone l'iscrizione tra i **risconti attivi** per la quota di interessi e oneri maturati ante consegna. La loro deduzione fiscale decorrerà per quote costanti solo dall'entrata in funzione del bene ammortizzabile.

In conclusione, per prevenire contestazioni erariali e rilievi dell'organo di revisione contabile, le imprese che ricorrono al leasing in costruendo devono predisporre una rigorosa **procedura di controllo interno**. Conservare la documentazione tecnica di cantiere, riconciliare i pagamenti bancari con le fatture della società di leasing e tracciare la destinazione economica dell'investimento rappresentano le cautele necessarie per blindare il credito IVA ed evitare pesanti rettifiche pluriennali.

FONTI UTILIZZATE

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 19
— Detrazione dell'imposta per beni e servizi acquistati nell'esercizio d'impresa, arte o professione.

D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 19-bis.2
— Disciplina della rettifica della detrazione per beni ammortizzabili e fabbricati.

D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, artt. 102 e 109
— Regole generali di imputazione temporale dei costi d'impresa e ammortamento dei beni strumentali.

Legge 4 agosto 2017, n. 124, art. 1, commi 136-140
— Disciplina civilistica organica della locazione finanziaria e del leasing immobiliare.

GIURISPRUDENZA CITATA

1. **Cassazione Civile, ord. 1° novembre 2026, n. 28210**
— Riconosce la detraibilità immediata dell'IVA sui canoni di prelocazione nel leasing in costruendo in virtù della loro inerenza al programma economico aziendale. Esito: rigetta il ricorso. Punto: 3.5-3.9.

2. **Cassazione Civile, ord. 28 maggio 2026, n. 16718**
— Fissa la decorrenza decennale della rettifica della detrazione IVA dalla data di effettiva ultimazione del fabbricato e non dall'acquisto o cessione del bene incompleto. Esito: rigetta il ricorso. Punto: 2.5-2.7.

3. **Cassazione Civile, ord. 18 dicembre 2024, n. 33247**
— Impone la rettifica pro rata temporis dell'IVA sui canoni e sul riscatto del leasing in caso di successiva rivendita esente entro il decennio di monitoraggio fiscale. Esito: accoglie in parte il ricorso nei termini di cui in motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Liguria. Punto: 2.3-2.5.

4. **Cassazione Civile, sent. 13 ottobre 2022, n. 30145**
— Stabilisce la natura consensuale unitaria del leasing in costruendo e la piena efficacia degli obblighi contrattuali relativi agli interessi di prelocazione anteriormente alla consegna. Esito: rigetta entrambi i ricorsi. Punto: 1.3-1.4 e 3.1.

5. **Cassazione Civile, ord. 12 luglio 2022, n. 22042**
— Conferma l'assoggettamento alle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale dei fabbricati in corso di costruzione concessi in locazione finanziaria in quanto beni strumentali nel circuito produttivo. Esito: accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo. Punto: 1.13-1.16.

DOTTRINA RICHIAMATA

D1. Metodo Giuridico, *Operazioni soggettivamente inesistenti: IVA e deducibilità dei costi*. Analisi dei criteri probatori sull'inerenza e sull'effettività economica dei costi d'impresa.

AS

Antonio Sansone

AUTORE • METODO GIURIDICO

Revisore legale

Si occupa di diritto commerciale e tributario, con particolare attenzione alla revisione dei bilanci, alla fiscalità d'impresa e alla governance societaria. Per Metodo Giuridico cura analisi volte a rendere accessibili le dinamiche economico-tributarie anche ai non addetti ai lavori.