

Detrazione e rimborso dell'IVA per le spese su immobili di proprietà di terzi

di [Isabella Buscema](#)

Pubblicato il 8 Febbraio 2022

Sussiste la chance da parte dell'**impresa/società** di **detrarre l'IVA** sulle **spese di ristrutturazione** dell'**immobile** che detiene **in locazione** ma che è **di proprietà di terzi**?
Sussiste il **rimborso IVA**, in relazione a **lavori effettuati su proprietà altrui** e perciò per **costi non iscrivibili** contabilmente **tra quelli ammortizzabili**?

Immobili di proprietà di terzi: diritto a detrazione e rimborso IVA

Il diritto alla detrazione dell'IVA e, in alternativa, il diritto al rimborso dell'eccedenza detraibile, è riconosciuto in relazione alle **opere eseguite su beni immobili di proprietà di terzi oggetto di detenzione** qualificata in forza di **contratto preliminare ad effetti anticipati**, purché sia presente un **nesso di strumentalità** ^[1] con l'attività d'impresa o professionale, anche se quest'ultima sia potenziale o in prospettiva ^[2].

Tale principio è stato statuito dalla Corte di Cassazione.



Un caso di rimborso IVA negato

Il fisco ha **negato il rimborso dell'IVA corrisposta** per **spese** riferite ad opere di **realizzazione di un complesso turistico** sostenute su **cespiti immobiliari di proprietà altrui** inseparabili dai beni cui accedono oggetto di **contratto preliminare traslativo della proprietà ad effetti anticipati**, acconti per forniture da effettuare pagati in sede di stipula del contratto preliminare e di acquisti di beni non ammortizzabili.

Il giudice del gravame ha configurato l'**IVA non rimborsabile perché relativa a fatture di opere di ristrutturazione e trasformazione di beni altrui non idonee ad essere contabilizzate**.

Inoltre, ha confermato legittima la sospensione del rimborso in relazione agli acconti su forniture e sul preliminare di vendita del fabbricato, dovendo in tal caso differire detraibilità alla stipula dell'atto definitivo.

La pronuncia della Cassazione: detraibilità IVA e nesso di strumentalità

Gli Ermellini hanno statuito la **detraibilità dell'IVA** e il diritto al rimborso dell'eccedenza, sulla base delle seguenti articolate **argomentazioni**.

In tema di IVA, l'**esecuzione**, da parte del **comodatario**, di **opere di ristrutturazione e manutenzione sull'immobile detenuto in comodato**, indipendentemente dalla loro autonoma funzionalità o asportabilità al termine del periodo contrattualmente stabilito, dà diritto alla detrazione dell'imposta o, in mancanza, all'alternativo diritto al rimborso, allorquando sussista un **nesso di strumentalità** con l'attività di impresa o professionale, anche se potenziale o in prospettiva, da questi svolta.

Alla luce del principio di **neutralità dell'IVA**, il **diritto alla detrazione** e, in alternativa, il diritto al **rimborso dell'eccedenza detraibile**, devono essere assicurati al contribuente anche con riferimento alle opere eseguite su beni immobili di proprietà di terzi, purché sia presente un **nesso di strumentalità con l'attività d'impresa o professionale**, anche se quest'ultima sia potenziale o in prospettiva.

Il suddetto principio di diritto, in un'ipotesi di lavori di ristrutturazione e manutenzione eseguiti su bene concesso in locazione, va esteso alla fattispecie, pienamente assimilabile, in cui i lavori sono pacificamente relativi a beni altrui oggetto di detenzione qualificata in forza

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento