

Detraibilità dell'IVA sull'immobile abitativo utilizzato come studio professionale

di [Danilo Sciuto](#)

Publicato il 7 Giugno 2022

Una recente sentenza della Cassazione supera l'interpretazione in base alla quale la **detrazione dell'IVA su immobile abitativo** è ammessa solo se strumentale all'esercizio dell'impresa, e lo estende **anche ai professionisti**.

Il principio generale della detraibilità dell'IVA, contenuto nell'art. 19 del D.P.R. n. 633/72, stabilisce il diritto dell'acquirente di portare in detrazione l'imposta quando si tratti di acquisti effettuati nell'esercizio dell'impresa ed il bene acquistato sia inerente all'attività imprenditoriale, intesa come strumentalità del bene stesso rispetto a detta specifica attività.

Tale regola soffre di numerose eccezioni, laddove quella che riguarda il nostro tema è l'articolo 19-bis1, lett. i), che prevede che:



“non è ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa [...], salvo che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione o la rivendita dei predetti fabbricati o delle predette porzioni”.

Detraibilità IVA di immobile abitativo ad uso di studio professionale

La giurisprudenza di legittimità ha al riguardo affermato che quindi, ove l'impresa non svolga attività di costruzione, la stessa può comunque portare in detrazione l'IVA relativa all'acquisto di un fabbricato a destinazione abitativa purché provi, sulla scorta di elementi oggettivi, che l'operazione in concreto sia inerente all'esercizio effettivo dell'attività di impresa e sia destinata, almeno in prospettiva, a procurargli un lucro, e tale onere probatorio risulta, peraltro, rafforzato laddove l'operazione, come nel caso di specie, consista nell'acquisto di un bene per il quale vige espressamente il regime dell'esclusione della detrazione in quanto fabbricato ad uso abitativo.

Sullo stesso tema si è espressa anche la giurisprudenza della Corte di giustizia (per tutte, la [sentenza del 19.7.2012, causa C-334/10](#)), che ha fatto riferimento alla necessità di verifica dell'intenzione del soggetto passivo di destinare all'attività d'impresa l'immobile acquistato, e ciò anche tenendo conto di una valutazione meramente prospettica.

Il parere della Cassazione

Nello stesso senso si è espressa la giurisprudenza costante della Cassazione.

Una recente [sentenza della Cassazione, la n. 13259/2022](#), ha esteso il principio non solo all'impresa, ma anche al lavoratore autonomo.

In particolare, ha affermato che:

“applicati detti principi al caso in esame, in cui è pacifico che il fabbricato acquistato dal contribuente ha destinazione abitativa ed è altresì pacifico [...] che il predetto fabbricato è utilizzato come ufficio, ovvero come studio legale del contribuente, di professione avvocato, deve riconoscersi la detraibilità dell'IVA essendo indubitabile la natura strumentale dell'immobile, stante la necessità dello stesso ai fini dello svolgimento dell'attività professionale del contribuente, prescindendo dalla categoria catastale attribuitagli (A/2 - civile abitazione)”.

Tale conclusione, a parere di chi scrive, non può che essere estesa anche ai casi in cui l'immobile abitativo sia destinato anche solo parzialmente ad uso ufficio. (essendo l'altra parte destinata a sfera privata).

In ambito IVA, tuttavia, la prova va fornita con criteri oggettivi (e non, come avviene per le spese promiscue in ambito di imposte dirette, per il quale la legge stessa pone un forfettario 50-50), quale la cubatura dei rispettivi locali (criterio confermato anche dall'Agenzia stessa).

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Ristrutturazione dello studio professionale condotto in locazione: deducibilità costi e detraibilità IVA](#)

[E' detraibile l'Iva per l'acquisto dell'abitazione adibita a studio professionale](#)

[Sulla detraibilità IVA degli immobili abitativi puoi approfondire qui](#)

A cura di Danilo Sciuto

Martedì 7 giugno 2022