

Rimborso IVA per lavori su immobili di terzi: una storia lunga...

di [Luciano Sorgato](#)

Pubblicato il 6 Giugno 2024

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite ha stabilito che è possibile ottenere il rimborso dell'IVA per lavori di ristrutturazione su immobili detenuti in locazione, pur non essendone quindi proprietari. La decisione chiarisce che il rimborso può essere richiesto quando i lavori sono strumentali all'attività dell'impresa, ampliando così il principio di neutralità fiscale dell'IVA. Tuttavia, rimangono alcune questioni aperte riguardo alla specificità dei requisiti e alle modalità applicative per garantire il rispetto di questo nuovo orientamento.

Il caso: richiesta di rimborso IVA per lavori svolti su immobili di proprietà di terzi

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite si è pronunciata sulla possibilità di ammettere il **rimborso di IVA** relativa alla effettuazione di **lavori di ristrutturazione di fabbricati ed impianti su un terreno che il contribuente deteneva in virtù di un contratto di locazione stipulato con un soggetto terzo** e non quale proprietario, quindi al di fuori della previsione letterale di cui all'art. 30, terzo comma, lett. c), DPR 633/1972 che circoscrive la fattispecie al solo acquisto e importazione di beni ammortizzabili. La CTR aveva ritenuto che nel caso di specie dovesse applicarsi il **principio di diritto sancito dalle SU della Corte di Cassazione**, secondo il quale:



“L'esercente attività d'impresa o professionale ha diritto alla detrazione IVA anche per i lavori di ristrutturazione o manutenzione di immobili di proprietà di terzi, purché sia presente un nesso di strumentalità tra tali beni e l'attività svolta, anche se solo potenziale o di prospettiva e pur se, per cause estranee al contribuente, detta attività non possa neppure poi in concreto essere esercitata” (Sez. U, Sentenza n. 11533 del

11/05/2018).

L'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che dovesse venire negata l'equivalenza dei presupposti di legge alla base dell'esercizio del diritto della detrazione e di quello del rimborso, per cui l'IVA relativa ad opere su manufatti di proprietà di terzi, non potendo questi ultimi essere annoverati tra i beni ammortizzabili dell'impresa, secondo le prescrizioni di cui agli artt. 102, 103, DPR 917/1986 e non potendo essere ritenuto sufficiente il solo presupposto della strumentalità delle spese, il diritto al rimborso dell'IVA doveva essere ritenuto precluso. L'ordinanza interlocutoria precisava che la sentenza 11533/2018 delle Sezioni Unite aveva come oggetto il diritto di detrazione e, almeno non direttamente, quello del rimborso dell'IVA, per cui tale pronuncia lasciava aperta la soluzione della diversa questi

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