

Spese su beni di terzi: questioni di IVA e di imposte dirette

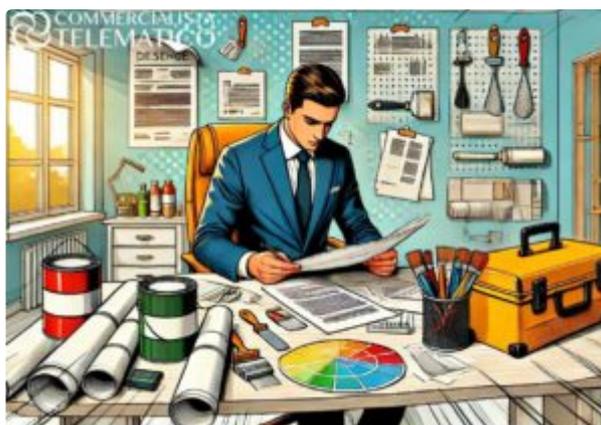
di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 24 Giugno 2025

Definite le regole fiscali per le spese su beni di terzi: IVA detraibile e rimborsabile, deducibilità collegata alla durata d'utilizzo e al rapporto contrattuale. Superati anni di incertezze interpretative e contrasti giurisprudenziali, quali criteri guidano oggi imprese e professionisti nella gestione?

Spese su beni di terzi: regole definitive su IVA e deducibilità fiscale

Le **spese sostenute su beni di terzi** hanno avuto un **trattamento** sempre molto **controverso**, sotto l'aspetto fiscale. L'Agenzia delle Entrate, infatti, ha sempre posto molte limitazioni, mitigate poi, alla fine, dalla Corte di Cassazione. Analizziamo qui sinteticamente la situazione, da noi già trattata altre volte, relativamente all'**IVA** e alle **imposte dirette**, anche alla luce di recenti interventi, in merito.



L'aspetto IVA su spese su beni di terzi

L'IVA sulle spese sostenute su beni di terzi presentava **due problematiche**: il **diritto alla detrazione** e il **diritto al rimborso**. Su ambedue le questioni è intervenuta la Cassazione, ponendo la parola fine alle contestazioni degli uffici finanziari.

La detrazione

Per quanto concerne il diritto alla detrazione dell'IVA sostenuta su spese effettuate su beni di terzi, la Cassazione, dopo molte sentenze, anche discordanti, è intervenuta con la **sentenza a Sezioni Unite n. 11533 dell'11 maggio 2018**: va **riconosciuto il diritto alla detrazione dell'IVA per lavori di ristrutturazione o manutenzione anche in ipotesi di immobile di proprietà di terzi, condotto in locazione**, purché sia presente un **nesso di strumentalità con l'attività d'impresa o professionale** (in

senso conforme anche in pari data la n. 11534). Successivamente, nello stesso senso, [Cassazione n. 1629 del 19 gennaio 2023](#). E questo indipendentemente dalla classificazione catastale dell'immobile; specificatamente abitazione utilizzata come ufficio.

Il rimborso

Anche sulla questione del rimborso dell'IVA su spese sostenute su beni di terzi c'era un acceso contrasto giurisprudenziale. La Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, si è pronunciata con la [sentenza n. 13162 del 14 maggio 2024](#) e ha stabilito che **i contribuenti hanno anche diritto a richiedere il rimborso di questa IVA, di cui si è già riconosciuto il diritto alla detrazione**. Sono stati anche enunciati dei principi di diritto:

“il Collegio ritiene di poter affermare che il principio di dirit

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