

# IVA: rimborso per ristrutturazioni

di [Martina Di Giacomo](#)

Publicato il 10 Luglio 2025

Anche in assenza di proprietà, l'IVA può essere recuperata: il diritto alla detrazione o al rimborso spetta per lavori su immobili detenuti in comodato o locazione, se strumentali all'attività d'impresa o professionale. Inclusi interventi come l'installazione di impianti fotovoltaici su fondi altrui. Una possibilità spesso sottovalutata. Scopriamo perché.

## Ristrutturazioni su beni di terzi: IVA detraibile se strumentale all'attività

L'argomento in esame riguarda in materia di IVA il riconoscimento del **diritto alla detrazione dell'IVA per lavori di ristrutturazione o manutenzione in casi di immobile di proprietà di terzi**, condotto in locazione (o con altri contratti) purché sia presente un nesso di strumentalità con l'attività d'impresa o professionale. Il diritto alla detrazione dell'IVA e, in alternativa, il diritto al rimborso dell'eccedenza detraibile, è quindi riconosciuto in relazione alle ristrutturazioni o manutenzioni **effettuate su beni immobili di proprietà di terzi che detengono in locazione l'immobile**, purché sia presente un **nesso di strumentalità** con l'attività d'impresa o professionale, anche se quest'ultima sia potenziale o in prospettiva. Sul tema sovrviene l'art. 39, comma 2, lett. c) del DPR n. 633/72, il quale fa riferimento ai termini "acquisto" e "beni ammortizzabili", che, come affermato dalla Cassazione a SU con la Sentenza n. 13162/2024, non può essere interpretata limitandosi al tenore letterale, ma deve essere riconosciuto il significato di...

*...“disponibilità di tali beni in virtù di un titolo giuridico che ne garantisce il possesso ovvero la detenzione per un periodo di tempo apprezzabilmente lungo”.*

Circa la **rimborsabilità** dell'eccedenza **IVA detraibile** per le opere realizzate su beni di terzi, come lavori di **ristrutturazione o manutenzione**, l'Agenzia delle Entrate con una recente risoluzione ([Risoluzione n. 20/2025](#)) ha forn

**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