Detraibilità dell'IVA sugli immobili abitativi: le regole e le eccezioni

di Marco Righetti

Pubblicato il 3 Dicembre 2011

Non è ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzioni di fabbricato, a destinazione abitativa né quella relativa alla locazione o alla manutenzione, recupero o gestione degli stessi; analisi della regola generale dell'indetraibilità e delle eccezioni.

Detraibilità IVA sulle abitazioni: normativa

L'articolo 19 bis 1 lettera i) della Legge Iva (D.P.R. 633/1972) dispone che:

> *"non è ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa né quella relativa alla locazione o alla manutenzione, recupero o gestione degli stessi, salvo che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati o delle predette porzioni.*
>
> *La disposizione non si applica per i soggetti che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui al numero 8) dell'articolo 10 che comportano la riduzione della percentuale di detrazione a norma dell'articolo 19, comma 5, e dell'articolo 19 bis".*

Detraibilità IVA sugli immobili abitativi: la regola

L'Iva sui fabbricati a destinazione abitativa non è detraibile.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Oggetto dell'indetraibilità è l'Iva relativa all'acquisto, alla locazione (compreso il leasing), alla manutenzione, al recupero, alla costruzione e alla gestione di fabbricati o loro porzioni a destinazione abitativa.

Per quanto riguarda l'individuazione dei fabbricati a destinazione abitativa **deve essere fatto riferimento al criterio di classificazione catastale** (per natura e non per destinazione); sono pertanto abitative le unità immobiliari (al posto di fabbricati) classificate nella categoria "A", escluso A10 e relative pertinenze.

Detraibilità dell'IVA sui fabbricati abitativi: casi particolari

Ulteriori indicazioni su alcuni **casi particolari** sono state fornite sia dall'Agenzia delle Entrate che dalla Giurisprudenza.

- Con riferimento ai **fabbricati dati in locazione ai dipendenti**, la Cassazione (sentenza n. 13804 del 07.11.2001) ha negato la detrazione degli acquisti concernenti la manutenzione degli immobili stessi, in quanto essi non sono stati considerati dalla Corte quali oggetto dell'attività propria dell'impresa, ma solo indirettamente ad essa connessi.

- Secondo la R.M. n. 58/E del 21.02.2008, **l'indetraibilità oggettiva dell'Iva non opera per gli interventi di ristrutturazione di immobili strumentali da destinare ad usi abitativi**, in quanto solo a lavori ultimati si realizza il cambio di destinazione e di classificazione catastale.

Con riferimento ai **cambi di destinazione d'uso di fabbricati abitativi** si segnalano:

- la R.M. n. 196/E del 31.07.2007 secondo la quale, in caso di acquisto di immobile abitativo che viene **ristrutturato per essere destinato allo svolgimento di un'attività ricettiva** (ad esempio ad albergo o

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

residence), il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da abitativo a strumentale per natura comporta il **venir meno dell'indetraibilità oggettiva** prevista dall'art. 19 bis1 lett. i) in quanto l'immobile sarà utilizzato nell'ambito dell'attività ricettiva, imponibile ai fini Iva.

Pertanto l'imposta assolta sull'acquisto dell'immobile e sui lavori di ristrutturazione potrà essere detratta nei limiti e alle condizioni previste dall'articolo 19 e seguenti;

- la R.M. n. 99/E del 08.04.2009 che ha dichiarato **non detraibile l'Iva sostenuta per le spese di ristrutturazione di un immobile originariamente ad uso abitativo e destinato ad essere trasformato in ufficio** da parte di uno studio associato.

Secondo l'Agenzia è irrilevante la circostanza che tale immobile, durante i lavori, sia temporaneamente accatastato nella categoria catastale F, che individua le "unità immobiliari in corso di costruzione".

Tale categoria, si legge nella risoluzione,

> *"risponde esclusivamente all'esigenza transitoria di indicare che l'immobile si trova in una fase di trasformazione edilizia, e non è idonea a ritenere già intervenuto un cambio di destinazione d'uso".*

L'Agenzia, pertanto, conclude affermando

> *"che al fabbricato debba attribuirsi ancora natura di abitazione".*

Detraibilità dell'IVA sui fabbricati abitativi: eccezioni

La norma in esame prevede alcune eccezioni; in particolare **l'Iva sui fabbricati a destinazione abitativa è detraibile:**

- **per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata, la costruzione e/o ristrutturazione dei fabbricati stessi.** Come precisato anche dalla C.M. 27/E del 04.08.2006 sono considerate imprese di costruzione sia quelle che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, sia quelle che si avvalgono di imprese terze per

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

l'esecuzione parziale o totale dei lavori.

Fino al 04.07.2006 la detrazione spettava anche alle imprese che acquistavano fabbricati abitativi per la rivendita (c.d. imprese di trading immobiliare) che attualmente, invece, devono applicare la regola generale;

- **per le imprese che esercitano attività di locazione di immobili esenti ai sensi dell'art. 10 n. 8 della Legge Iva** (locazione di immobili abitativi) purchè l'Iva detratta sia rilevante nella determinazione del pro-rata di detraibilità.

Pertanto, qualora un'impresa di locazione di immobili non applichi il pro-rata, perché, ad esempio separa le locazioni abitative da quelle commerciali ai sensi dell'art. 36 della Legge Iva, non può usufruire dell'eccezione in oggetto.

Un'ulteriore eccezione

L'Iva sui fabbricati a destinazione abitativa è detraibile **per le imprese che concedono in locazione i predetti immobili per finalità turistiche ricettive** quali quelle di affittacamere, case e appartamenti vacanze, residence, bed and breakfast, agriturismo.

Questa eccezione non è prevista direttamente dalla Legge Iva, ma si desume analizzando i principi generali che soggiacciono all'indetraibilità dell'Iva sugli immobili abitativi ed è inoltre avvalorata da un parere della Commissione "Iva e altre imposte indirette" del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili espresso in data 18.04.2011.

Tale parere è disponibile sul sito internet del CNDCEC.

In sintesi, qualora le attività turistico ricettive in argomento, siano svolte in forma imprenditoriale, danno diritto in capo al soggetto passivo, alla detrazione dell'imposta sugli acquisti e sulle spese relative agli immobili ad uso abitazione, strumentali per l'esercizio dell'attività.

Un'interpretazione della norma di cui all'art. 19 bis 1) lettera i) della Legge Iva, che negasse la detraibilità dell'Iva sugli acquisti relativi alle unità immobiliari ad uso abitativo utilizzate dalle imprese turistico

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

ricettive, sarebbe illegittima per violazione della normativa comunitaria in materia (direttiva 2006/112/CE) e dei principi interpretativi contenuti in varie sentenze della Corte di Giustizia CE.

2 dicembre 2011

Marco Righetti

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D