



**Fossati Massimiliano**

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/a  
Revisore dei Conti n. 86312 Decreto Ministeriale 27/07/1999 Gazzetta Ufficiale n. 77 del 28/09/1999  
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6574  
Mediatore Professionista

20/09/2023

## **È DETRAIBILE L'IVA SULL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE ABITATIVO DESTINATO AD ATTIVITÀ D'IMPRESA**

Con la risposta a **interpello n. 392 del 24 luglio 2023**, l'Agenzia delle entrate ha ribadito che l'Iva assolta all'acquisto di un immobile abitativo destinato alla locazione turistica risulta detraibile, in quanto attività imponibile ai fini Iva.

Alla luce della normativa interna, il principio affermato nel recente adempimento di prassi dall'amministrazione finanziaria risulta tutt'altro che scontato posto che il vigente articolo 19-*bis*1 lettera i), D.P.R. 633/1972 afferma che non è oggettivamente detraibile l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati abitativi, salvo che per le seguenti due specifiche eccezioni:

- per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale l'attività di costruzione dei fabbricati;
- per le imprese che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui al numero 8 dell'articolo 10, D.P.R. 633/1972e che applicano il *pro rata* di detrazione dell'Iva.

### **Il caso**

Nel caso specifico, una società sosteneva di svolgere una vera e propria attività commerciale di locazione a uso turistico, con impiego del bene con finalità locative, offrendo una serie di servizi accessori quali la pulizia dei locali ed il cambio della biancheria.

Si trattava, pertanto, di una vera e propria attività d'impresa, le cui operazioni attive venivano assoggettate ad aliquota Iva del 10% in quanto la locazione dell'immobile era qualificabile come prestazione relativa ad una struttura ricettiva (così prevede il n. 120 della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, che tra le varie ipotesi contempla, appunto, le case e gli appartamenti per vacanze)

Nel sostenere quindi che al caso descritto non si rende applicabile la limitazione oggettiva alla detrazione dell'Iva di cui al citato articolo 19-*bis*1, lettera I), D.P.R. 633/1972 la citata risposta a interpello n. 392/E/2023 richiama quanto affermato nella precedente risoluzione n. 18/E/2012 nella quale l'Agenzia delle entrate afferma che "*gli immobili abitativi, utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di case vacanze, affittacamere, ecc.) che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili ad Iva, debbano essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua di fabbricati strumentali per natura*". Risulta di conseguenza detraibile l'imposta assolta sui

lavori di ristrutturazione di un immobile abitativo (classificato in categoria catastale A/2), ma in concreto utilizzato per lo svolgimento di un'attività di affittacamere e casa vacanze, in quanto trattasi di un bene strumentale.

L'Agenzia delle entrate, quindi, dopo aver ricordato che la norma di indetraibilità oggettiva di cui all'articolo 19-*bis*1, lettera i), D.P.R. 633/1972 ha lo scopo di evitare indebite detrazioni d'imposta nei casi in cui l'acquisto abbia ad oggetto beni e servizi relativi a detti beni, suscettibili di essere utilizzati promiscuamente sia per l'attività d'impresa sia per finalità estranee alla stessa, ritiene che l'Iva assolta sull'acquisto sia detraibile da parte della società.

Dai richiamati chiarimenti emerge che ciò che rileva per riconoscere il diritto alla detrazione dell'imposta assolta, sull'acquisto dell'immobile abitativo, non è tanto la sua classificazione catastale (principio sostenuto dalla stessa Agenzia delle entrate in più occasioni), ma la sua concreta destinazione (a tal proposito si vedano i principi affermati nelle sentenze n. 11333/2020 e n. 4606/2016 della Suprema Corte di Cassazione).