

IVA

La detrazione dell'Iva per le locazioni turistiche

di **Leonardo Pietrobon**

Le **locazioni turistiche** generalmente vengono effettuate mediante l'utilizzo di immobili a destinazione abitativa, la cui classificazione catastale ricade nella **categoria del gruppo A**, escludendo gli immobili qualificati come A/10, meglio conosciuti come uffici.

Il riferimento alla classificazione catastale rappresenta una premessa obbligatoria, in quanto si ricorda che, ai fini Iva, con la **circolare n. 27/E/2006**, e successivamente con la **circolare n. 12/E/2007**, l'Agenzia ha chiarito che la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla **classificazione catastale** dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo e che, quindi, rientrano nella categoria degli **immobili abitativi** i fabbricati classificati o classificabili nella categoria "A", con esclusione dei fabbricati di tipo "A10".

Fatta tale doverosa premessa, accompagnata naturalmente dal presupposto che il **soggetto che esercita l'attività** di locazione turistica **sia un soggetto passivo d'imposta**, la domanda che potrebbe sorgere spontanea è se lo stesso soggetto goda o meno del diritto alla detrazione dell'Iva, in considerazione del fatto che:

1. **l'articolo 19-bis1, lett. i), del D.P.R. 633/1972** riserva il diritto alla detrazione, riguardante gli immobili abitativi, esclusivamente alle imprese di costruzione;
2. **gli immobili utilizzati dai soggetti passivi d'imposta** che esercitano l'attività turistico-ricettiva generalmente non "perdono" la qualifica di immobili abitativi dal punto di vista catastale.

Per poter meglio analizzare la questione è utile richiamare il chiarimento espresso dall'Agenzia delle entrate con la **risoluzione n. 18/E/2012**, con la quale è stata affrontata in modo diretto la problematica della detraibilità **dell'IVA** assolta su immobili a destinazione abitativa e relative spese **nell'ipotesi di utilizzo degli immobili medesimi nell'ambito imprenditoriale dell'attività turistico-alberghiera**.

Con il citato documento di prassi l'Amministrazione ha in primo luogo rammentato proprio che *"articolo 19-bis1 lettera i) D.P.R. 633/1972 **preclude la detrazione** dell'imposta sul valore aggiunto assolta in relazione **all'acquisto ed alla manutenzione di immobili abitativi**. La preclusione non opera, in virtù di una specifica previsione contenuta nella norma, per le spese sostenute dalle imprese di costruzione nonché da quelle che pongono in essere locazioni esenti che determinano l'applicazione del pro rata (ex articoli 19 comma 5 e 19-bis D.P.R. 633/1972)".*

La stessa Agenzia delle entrate ricorda come con altro documento di prassi, la circolare n. 12/E/2007, sia stato affermato, confermando un principio consolidato, che **"l'indetraibilità dell'imposta riguarda i fabbricati abitativi che risultano tali secondo le risultanze catastali e, in linea generale, prescinde dall'utilizzo effettivo dei medesimi"**.

A favore della detrazione Iva, l'Agenzia con la risoluzione n. 18/E/2012 precisa però **"che gli immobili abitativi, utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di case vacanze, affitto camere, etc.) che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili ad IVA, debbano essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura. Ne consegue che le spese di acquisto e manutenzione relative ai suddetti immobili non risentono dell'indetraibilità di cui all'articolo 19-bis1 lettera i) D.P.R. 633/1972"**.

Di conseguenza, le condizioni per poter accedere al diritto alla detrazione sono sostanzialmente:

- l'esercizio di **un'attività turistico ricettiva**;
- l'**utilizzo dell'immobile** per lo svolgimento di tale attività.

Tale impostazione trova un "filo conduttore" proprio con le indicazioni espresse dall'Agenzia delle entrate nella già citata circolare n. 12/E/2007 e nella risoluzione n. 177/E/2004, secondo cui **le prestazioni di alloggio** relative ad immobili abitativi destinabili, secondo la normativa regionale di settore, **ad attività turistico-alberghiera sono assoggettabili ad Iva nella misura del 10%**, ai sensi del numero 120) della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.

In conclusione, in perfetta aderenza con quanto indicato dall'Amministrazione finanziaria, si può affermare che **"l'imposta sull'acquisto di beni o servizi afferenti dette tipologie di prestazioni risulta detraibile benché relativa ad unità che sotto l'aspetto catastale si presentano come abitative"**, con un'ulteriore precisazione: ai fini dell'applicazione di detti principi, sarà necessario accertare concretamente se **l'immobile abitativo**, all'atto della realizzazione degli interventi di manutenzione o ristrutturazione, sia già **effettivamente utilizzato per lo svolgimento di attività ricettiva**, ovvero se a tale utilizzazione risulti inequivocabilmente destinato.

Per approfondire le problematiche relative ai contratti di locazione vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:



Seminario di specializzazione
I CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE E LA DISCIPLINA FISCALE
Bologna Milano Verona