

IVA

Detraibilità Iva per i fabbricati abitativi

di Roberto Curcu



L'[articolo 19-bis1](#) del Decreto Iva **non ammette in detrazione** l'Iva su acquisto, locazione, manutenzione, recupero e gestione di **fabbricati abitativi** e loro porzioni, **con esclusione delle imprese che hanno come oggetto esclusivo o principale la costruzione degli stessi**, nonché di quelle che, locando fabbricati abitativi in esenzione, hanno un **limitato diritto alla detrazione** a seguito dell'applicazione del pro-rata.

In primo luogo, l'Amministrazione finanziaria considera che i fabbricati abitativi siano quelli **risultanti come tali a livello catastale**, e quindi inseriti nella categoria A, esclusa la A10.

Analizziamo poi soggetti che per la norma hanno titolo alla detrazione dell'Iva; in primo luogo vi sono quelli che **effettuano locazioni esenti di fabbricati abitativi, che concorrono alla formazione del pro-rata**; ricordiamo che, affinché una locazione esente concorra a formare il pro-rata, deve essere effettuata nell'esercizio dell'attività propria dell'impresa, **non essere occasionale o accessoria** ad operazioni imponibili.

In sostanza, quindi, le imprese **che rientrano in tale categoria sono quelle di gestione immobiliare, per le quali la locazione esente si configura come l'attività propria**. Tuttavia, la prassi ha riconosciuto che concorrono a formare il pro-rata anche le **locazioni poste in essere da una immobiliare di compravendita che loca in via transitoria gli immobili** ([circolare 54/E/2002](#)), e la giurisprudenza unanime della Cassazione ha precisato che **concorrono le locazioni esenti effettuate dalle imprese di costruzione**.

Per quanto riguarda **l'ulteriore caso di detraibilità previsto dalla normativa**, esso riguarda le imprese che hanno come **oggetto esclusivo o principale** dell'attività esercitata la **costruzione** dei "predetti fabbricati".

L'interpretazione letterale della norma porta a sostenere che **l'attività esclusiva o prevalente deve avere ad oggetto la costruzione di fabbricati abitativi, e pertanto non tutte le imprese**

legate all'edilizia avrebbero il diritto alla detrazione, come comunemente si pensa.

In sostanza, ad una impresa che effettua **normalmente attività edilizia su fabbricati strumentali o su opere di urbanizzazione**, o che svolge **attività di compravendita di immobili**, sarebbe **preclusa la detrazione dell'Iva sull'acquisto e la ristrutturazione di fabbricati abitativi**, con non pochi dubbi sul **regime Iva della cessione** successiva, qualora effettuata dopo un **intervento di ristrutturazione** (che, a parere di chi scrive, applicando la **indetraibilità** a monte, dovrebbe essere assoggettata a **regime di esenzione ai sensi dell'[articolo 10](#), numero 27-quinquies**).

L'analisi fin qui svolta ha ad oggetto **l'interpretazione letterale della norma**, sulla quale sono dovuti ulteriori approfondimenti; in primo luogo, è necessario analizzare la sua **compatibilità con il diritto comunitario**. Sul punto, si può in primo luogo sostenere che **la norma è contraria al diritto comunitario e deve essere disapplicata**.

Infatti, questa disposizione che limita la detraibilità è stata inserita nell'ordinamento dal **D.L. 323/1996**, in una versione dove peraltro veniva **consentita la detraibilità dell'Iva** alle imprese il cui oggetto esclusivo o principale era la rivendita dei fabbricati abitativi.

Con intervento di **prassi** prima (**circolare 182/1996**) e **normativo** dopo (**D.L. 313/1997**) fu chiarito che erano **equiparate alle immobiliari di rivendita**, e quindi **titolate alla detrazione dell'Iva**, anche le imprese che **costruivano i fabbricati e quelle che li ristrutturavano**.

Fu in un successivo momento che il legislatore (**D.L. 223/2006**) **espunse dalla norma le imprese di rivendita**, le quali **persero quindi il diritto alla detrazione dell'Iva**.

Fatta tale premessa normativa, ricordiamo come le **norme nazionali** che limitano il diritto alla detrazione dell'Iva, o **estendono tale limitazione**, per poter essere **conformi al diritto comunitario**, devono essere state **introdotte prima del 1° gennaio 1979** (clausola *stand still*), oppure essere state oggetto di una previa consultazione del Comitato Iva.

Nel caso della norma in questione non risulta effettuata la consultazione, e – seguendo i dettati della Corte di Giustizia UE nel caso Stradasfalti contro Agenzia delle Entrate, avente ad oggetto la norma che limitava la detrazione dell'Iva sui veicoli – **tal norma deve considerarsi non applicabile per contrarietà al diritto dell'Unione Europea**.

In sostanza, la **detrazione Iva per gli acquisti di fabbricati abitativi** seguirebbe il **“normale”** regime di detrazione previsto dall'**articolo 19, commi 2 e 5**, e cioè sarebbe limitata nei casi in cui i **beni non siano impiegati nell'effettuazione di operazioni** che **danno il diritto alla detrazione**, oppure il soggetto applichi il pro-rata.

Circa il fatto che la **norma non possa trovare applicazione**, e sia garantita la detraibilità dell'Iva relativa a spese effettuate su fabbricati abitativi, qualora gli stessi siano utilizzati per effettuare operazioni soggette ad Iva, depone la stessa prassi; con la **risoluzione 58/E/2008** l'Agenzia delle Entrate sosteneva infatti che **“eventuali limitazioni della detrazione saranno**

pertanto determinate dal regime fiscale della cessione e non dalla oggettiva indetraibilità prevista dall'articolo 19-bis1, comma 1, lett. i), del D.P.R. n. 633 del 1972 in relazione all'acquisto o alla ristrutturazione dell'immobile"; il caso aveva ad oggetto una **impresa alberghiera che avrebbe dovuto cedere con Iva dei fabbricati abitativi**, poiché la compravendita avveniva entro cinque anni da un intervento di ristrutturazione.

È evidente che il principio per il quale il **regime della detrazione sull'acquisto di un bene dipende dal regime Iva della successiva cessione** non può certo essere di carattere generale, altrimenti la Commissione Europea non avrebbe costretto l'Italia, sotto minaccia di **procedura di infrazione**, ad introdurre l'esenzione Iva delle vendite di beni con Iva non detratta (**articolo 10, numero 27-quinquies**).

Successivamente, con [risoluzione 18/E/2012](#) venne chiarito che **"si ritiene che gli immobili abitativi, utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività (...) 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"**; il caso aveva ad oggetto l'utilizzo di fabbricati accatastati come abitativi ed utilizzati in **attività turistico-alberghiero**, e la precisazione fu la conferma di quanto già sostenuto con la [circolare 12/E/2007](#) e con [risoluzione 177/2004](#) circa la detraibilità dell'Iva riferita a fabbricati che – a livello catastale – era **qualificati come abitativi**.

È tuttavia d'obbligo segnalare come gli **uffici dell'Agenzia** (e la stessa avvocatura dello Stato nell'autorizzare i ricorsi in Cassazione) **non hanno sempre applicato i principi che emergono dai pronunciamenti citati**.

Infatti, negli ultimi anni **la Cassazione ha dovuto occuparsi, dando ragione al contribuente, della detrazione Iva su spese relative a fabbricati abitativi utilizzati per attività di agriturismo** ([Cassazione, n. 21965/2015](#), [n. 4606/2016](#) e [n. 23694/2019](#)), **affittacamere e case per vacanza** ([Cassazione, n. 8628/2015](#)), **fabbricati abitativi trasformati in albergo** ([Cassazione, n. 23994/2018](#)).

Tuttavia, stante qualche **arresto giurisprudenziale** (fabbricato abitativo utilizzato come studio professionale), e qualche passaggio di sentenza in cui sembra che la detraibilità dell'Iva sia garantita solo nel caso di **fabbricato catastalmente abitativo ma strumentale per destinazione** nel senso di **"necessità ai fini dello svolgimento dell'attività di impresa"**, fino ad un auspicabile rinvio della questione alla Corte di Giustizia Europea, è opportuno prestare **cautela**.