

IVA

È detraibile l'iva sull'acquisto dello studio, anche se accatastato come abitazione

di Angelo Ginex



È **detraibile l'iva** relativa al **fabbricato acquistato** dal contribuente di **professione avvocato** e da questi pacificamente **utilizzato come studio legale**, anche se iscritto **in catasto** quale **civile abitazione**, in ragione della natura di **bene strumentale** allo svolgimento dell'**attività professionale**.

È questo l'interessante principio sancito dalla **Corte di Cassazione**, con **ordinanza n. 13259 depositata ieri 28 aprile**, la quale consolida l'orientamento dalla stessa espresso in materia di **detraibilità dell'iva** relativa all'acquisto di fabbricati utilizzati in maniera difforme dalla destinazione catastale.

La controversia in esame trae origine dall'impugnazione di un **avviso di accertamento** con cui l'Agenzia delle Entrate recuperava a tassazione **l'iva pagata** dal contribuente di **professione avvocato per l'acquisto di un immobile classificato catastalmente come civile abitazione**. In particolare, l'Ufficio sosteneva che l'iva fosse stata indebitamente detratta in violazione dell'[articolo 19-bis, comma 1, lett. i\), D.P.R. 633/1972](#).

La Commissione tributaria regionale della Toscana, nel confermare la pronuncia di primo grado, rigettava l'appello del contribuente, affermava che: **«l'immobile acquistato in proprietà dal contribuente, ancorché di fatto utilizzato come ufficio (studio legale) ... era però iscritto in catasto con categoria A/2 (civile abitazione), sicché l'IVA era indetraibile per espressa previsione della citata disposizione»**.

Pertanto, il professionista proponeva **ricorso per cassazione** affidato ad un unico motivo, con il quale deduceva la **violazione e falsa applicazione** degli [articoli 19](#) e [19-bis, comma 1, lett. i\)](#), **D.P.R. 633/1972**, nonché dei principi sanciti dalla Suprema Corte (cfr., **Cass. n. 8628/2015** e **n. 26748/2016**).

Più precisamente, l'avvocato sosteneva che il **dato formale** dell'accatastamento in categoria A/2 (civile abitazione) dell'immobile acquistato, **non preclude la detraibilità dell'Iva sull'acquisto** se tale immobile è **adibito esclusivamente a studio professionale**, in quanto **bene strumentale** alla predetta attività.

I giudici di legittimità hanno ritenuto **fondata la doglianza** avanzata dal ricorrente, facendo leva sulla previsione normativa contenuta nell'[articolo 19-bis, comma 1, lett. i\), D.P.R. 633/1972](#).

Essi hanno rilevato che la disposizione citata preclude la **detrazione dell'Iva assolta in relazione all'acquisto**, locazione, manutenzione, recupero o gestione di immobili abitativi, che risultano tali sulla base delle **risultanze catastali** e **a prescindere dall'effettivo utilizzo** degli stessi, fatta eccezione per le imprese di costruzione o rivendita di fabbricati.

Da ciò consegue – ha sottolineato la Suprema Corte – che: *«ove l'impresa non svolga attività di costruzione ..., la stessa può comunque portare in detrazione l'Iva relativa all'acquisto di un fabbricato a destinazione abitativa, purché provi, sulla scorta di elementi oggettivi, che l'operazione in concreto sia inerente all'esercizio effettivo dell'attività d'impresa e sia destinata, almeno in prospettiva, a procurargli lucro»*.

In tale contesto, quindi, diventa necessario, così come evidenziato dalla **Corte di giustizia UE**, verificare **l'intenzione del soggetto passivo** di destinare all'attività d'impresa l'immobile acquistato; applicando tale principio unionale alla normativa in esame, **occorre verificare in concreto** – hanno affermato i giudici di legittimità – **l'inerenza del bene immobile acquistato con l'attività d'impresa**, anche tenendo conto di una **valutazione prospettica**.

D'altronde, la Corte di Cassazione si era già espressa in questi termini quando aveva affermato che, ai fini della **detrazione** nelle operazioni relative a **fabbricati a destinazione abitativa**, la **natura strumentale** del bene acquistato deve essere **valutata non solo in astratto**, con riferimento all'oggetto dell'attività d'impresa, **bensì in concreto**, accertando che lo stesso costituisce, anche in **funzione programmatica**, lo strumento per l'esercizio della suddetta attività (cfr., **Cass. n. 3396/2020, n. 26748/2016, n. 6883/2016 e n. 8628/2015**).

In applicazione dei principi sopra richiamati, i giudici di vertice hanno quindi osservato che **il fabbricato acquistato dal professionista, benché iscritto in catasto come civile abitazione, è pacificamente utilizzato, in quanto non contestato dall'Ufficio, come studio legale**. Conseguentemente, trattandosi senza ombra di dubbio dell'acquisto di un **bene strumentale allo svolgimento dell'attività professionale**, l'Iva ad esso relativa può essere portata in **detrazione dall'avvocato a prescindere dall'iscrizione in catasto come civile abitazione**.

Sulla base delle suesposte motivazioni, il ricorso è stato accolto e, con decisione nel merito, l'avviso di accertamento è stato annullato, dovendo ritenersi che **l'avvocato possa detrarre l'Iva relativa all'acquisto dell'immobile adibito a studio, anche se accatastato come abitazione**.