

IVA

Iva detraibile per l'acquisto di immobile abitativo destinato a locazione turistica

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



È detraibile l'iva assolta sull'acquisto di un immobile abitativo destinato alla **locazione turistica** in quanto attività imponibile ai fini Iva.

Non risulta quindi applicabile la disposizione di cui all'[articolo 19-bis1, lett. i\), D.P.R. 633/1972](#), secondo cui **non è detraibile oggettivamente l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati abitativi**, salvo per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale l'attività di costruzione dei fabbricati e per quelli che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui al numero 8 dell'[articolo 10 D.P.R. 633/1972](#) e che applicano il pro-rata di detrazione dell'Iva.

È quanto emerge nella [risposta ad istanza di interpello n. 392](#) pubblicata nella giornata di ieri, con cui l'Agenzia delle entrate ha analizzato il caso esposto da una società (Alfa), il cui **oggetto sociale ricomprende l'attività di locazione immobiliare anche tramite la gestione di case vacanza**, e che intende acquistare un immobile abitativo da una società (Delta) sul quale ha effettuato un'importante ristrutturazione.

La cessione di tale immobile avviene con applicazione dell'Iva nella misura del 10% in quanto effettuata dall'impresa che ha ristrutturato l'immobile **entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori** (eccezione contemplata al regime di esenzione di cui all'[articolo 10, n. 8, D.P.R. 633/1972](#)).

La società istante sostiene di svolgere una vera e propria attività commerciale di **locazione ad uso turistico**, il cui scopo non è solo l'impiego del bene con finalità locative, ma è anche quello di offrire una serie di **servizi accessori quali la pulizia dei locali ed il cambio della biancheria** (a conferma di tale impostazione sono citate la **circolare 9/1980**, e la **risoluzione 381786/1980**).

Si tratta quindi di una **vera e propria attività d'impresa, le cui operazioni attive sono soggette ad aliquota Iva del 10%** in quanto la locazione dell'immobile è qualificabile come prestazione relativa ad una struttura ricettiva (n. 120 della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/72, tra le quali rientrano espressamente le case e gli appartamenti per vacanze).

Per tale motivo, la società istante ritiene che **non si renda applicabile la limitazione oggettiva alla detrazione dell'Iva di cui al citato [articolo 19-bis1, lett. i, D.P.R. 633/1972](#)**.

In merito a tale aspetto è richiamata la [risoluzione 18/E/2012](#), in cui si afferma che *“gli immobili abitativi, utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di case vacanze, affitto camere, 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”*.

L'Agenzia delle entrate, dopo aver ricordato che la **norma di indetraibilità oggettiva** di cui all'[articolo 19bis1, lett. 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**.

A supporto di tale conclusione, oltre alla già ricordata [risoluzione 18/E/2012](#), l'Amministrazione Finanziaria riprende un consolidato indirizzo della **Suprema Corte secondo cui la valutazione della strumentalità di un acquisto rispetto all'attività imprenditoriale** va effettuata in concreto tenendo conto dell'**effettiva natura del bene in correlazione agli scopi dell'impresa, e non in termini puramente astratti** (Corte di Cassazione, n. 16370/2007 e n. 12036/2008).

Conseguentemente, è **detraibile** l'imposta assolta sui lavori di ristrutturazione di un immobile abitativo (A/2), ma in concreto utilizzato per lo **svolgimento di un'attività di affittacamere e casa vacanze, in quanto trattasi di un bene strumentale**.

Pertanto, ciò che rileva per riconoscere il diritto alla detrazione dell'imposta assolta sull'acquisto non è tanto la **classificazione catastale dell'immobile**, bensì la sua concreta destinazione (Corte di Cassazione, n. 11333/2020 e n. 4606/2016).