

## ***Riforma del regime Iva delle operazioni immobiliari***

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

Master di specializzazione

### **Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale**

Scopri di più

Due sono gli obiettivi della legge delega per la riforma del sistema fiscale (L. 111/2023) in relazione alla fiscalità Iva immobiliare:

- intervenire sulle regole che contengono il **regime di esenzione** delle **cessioni e delle locazioni immobiliari** e;
- **modificare le limitazioni alla detrazione dell'Iva sugli acquisti nel comparto abitativo.**

In merito al primo aspetto, la legge delega evidenzia che il settore immobiliare risulta attualmente caratterizzato da una normativa complessa ed improntata al **regime dell'esenzione**, di cui all'[articolo 10](#), n. 8, 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972, salva la **possibilità di applicazione dell'Iva** (per obbligo o per opzione) in relazione ad alcune specifiche fattispecie.

In particolare, l'Iva è applicata **per obbligo** alle cessioni di **immobili abitativi e strumentali** poste in essere dalle imprese che hanno costruito o ristrutturato il bene, a condizione che la cessione intervenga **entro il termine di cinque anni dall'ultimazione dei lavori**, mentre è applicata **per opzione decorso tale termine** e, per i fabbricati strumentali, anche per le **cessioni effettuate da imprese diverse dalle predette**. In buona sostanza, **rimangono "ingabbiate" nel regime di esenzione** le cessioni di fabbricati abitativi nell'ipotesi in cui il cedente sia un soggetto **che non ha costruito o ristrutturato l'immobile**.

Con l'attuazione della legge delega, il Governo (quale legislatore delegato) dovrà operare un'importante e profonda revisione delle regole descritte, inserendo una maggiore **omogeneità di trattamento tra fabbricati abitativi e fabbricati strumentali**.

Con riguardo al secondo obiettivo, l'[articolo 7, comma 1, lett. d\), n. 2, L. 111/2023](#), stabilisce l'obbligo di **armonizzare i criteri di detrazione dell'Iva** relativa ai fabbricati alle regole sancite in ambito comunitario. Allo stato attuale, l'[articolo 19-bis1, lett. i\), D.P.R. 633/1972](#), **preclude l'esercizio del diritto alla detrazione** per l'acquisto di **immobili abitativi**, ivi compresa l'imposta afferente la gestione e la manutenzione degli stessi beni, **ad eccezione delle imprese** che:

- hanno per oggetto esclusivo o principale **la costruzione di fabbricati e;**
- **locano in regime di esenzione**, con conseguente applicazione del pro-rata.

È bene osservare che l'intervento normativo previsto nella legge delega è già stato anticipato, in qualche misura, da **alcuni interventi di prassi** e dalla **giurisprudenza nazionale**. Più in particolare, si segnala la recente [risposta ad interpello n. 392/2023](#) in cui l'Agenzia delle entrate ha condiviso un consolidato indirizzo della Suprema Corte, per il quale **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 (Cassazione n. 16370/2007 e Cassazione 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** (Cassazione n. 11333/2020 e Cassazione n. 4606/2016).

Altra fattispecie per la quale è stata riconosciuta la detraibilità dell'Iva, è quella riferita al **professionista che acquista un fabbricato abitativo** (categoria A/2) **destinato ad essere utilizzato come studio professionale**. In questo caso, la Cassazione (sentenza n. 13259/2022) ha stabilito che l'imposta sull'acquisto deve essere **considerata detraibile** in quanto trattasi di immobili strumentale allo svolgimento dell'attività di lavoro autonomo.