



## IVA

# **Rimborso Iva anche per beni non immediatamente ammortizzabili**

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



OneDay Master

## IVA nelle operazioni immobiliari

Scopri di più

Con la recente [risoluzione n. 20/E/2025](#), l'Agenzia delle entrate ha chiarito, aderendo all'interpretazione fornita dalle Sezioni Unite della Cassazione ([sentenza n. 13162/2024](#)), che **il requisito dell'ammortizzabilità del bene**, quale presupposto per la **richiesta di rimborso Iva** (annuale o trimestrale) è verificato quando sussiste il **nesso di strumentalità** tra i beni oggetto dell'intervento e **l'attività svolta dal soggetto passivo** anche in **misura potenziale o prospettica**.

Questa nuova linea interpretativa ha portato al superamento dei precedenti indirizzi di prassi dell'Agenzia, con i quali si era espressamente **escluso il diritto al rimborso dell'Iva** assolta sulle spese di miglioria **realizzate su beni di terzi** (salvo che non integrassero la realizzazione di beni individuabili e funzionalmente autonomi), in quanto la **nozione di bene ammortizzabile** deve riferirsi solamente ai beni di cui agli [articoli 102](#) e [103, Tuir](#), e **non anche alle spese sostenute su beni di terzi**, di cui all'[articolo 108, Tuir](#).

Si ricorda che tra le **fattispecie che legittimano il rimborso dell'Iva**, annuale o trimestrale, rientra anche **l'Iva assolta sull'acquisto di beni ammortizzabili**, nel qual caso l'oggetto del rimborso non è l'eccedenza a credito emersa nel periodo (anno o trimestre), bensì **l'imposta specificamente assolta sull'acquisto del bene ammortizzabile**.

Secondo la citata Cassazione, tuttavia, il concetto di bene ammortizzabile non può limitarsi al richiamo delle disposizioni in materia di imposte dirette, o delle regole per la predisposizione del bilancio di esercizio, ma bisogna piuttosto fare riferimento alla più **ampia nozione di bene d'investimento** di cui alla Direttiva 2006/112/CE. Secondo la direttiva, infatti, rientrano in tale ambito anche i beni che, pur non essendo ammortizzabili in senso stretto, sono comunque **destinati all'esercizio dell'impresa per un periodo di tempo medio-lungo**, appunto quali investimenti.

La nuova interpretazione fornita dall'Agenzia delle entrate può essere di **aiuto anche in altre situazioni**, quale ad esempio quella di **acquisto di un fabbricato iscritto in categoria F/4** (unità in corso di definizione) da parte di una **società immobiliare di gestione** che successivamente, dopo averlo completato, **intende concederlo in locazione a terzi**. Si pensi al caso di acquisto di



importanti fabbricati strumentali (ad **esempio alberghi**) che saranno poi **oggetto di lavori di adattamento alla destinazione alberghiera** con accatastamento definitivo in tale categoria. Tuttavia, poiché all'atto dell'acquisto il **bene si trova in una categoria catastale provvisoria (F/4)**, non si è in presenza di un bene immediatamente ammortizzabile, ma certamente di un **bene d'investimento nella nozione fornita dalla direttiva**.

A seguito del completamento dei lavori, necessari per rendere adatto il bene all'utilizzo per la successiva locazione, **l'immobile inizierà ad essere ammortizzato**. Pertanto, riprendendo quanto affermato dalla Cassazione, sussisterebbe sin da subito il **nesso di strumentalità tra il bene oggetto dell'investimento e l'attività svolta dal soggetto passivo** (locazione di immobili a terzi).

In merito alla nozione di bene ammortizzabile, già in passato l'Amministrazione finanziaria ha avuto modo di osservare che la **ratio della norma che ammette il rimborso Iva** per l'acquisto di beni ammortizzabili è quella di **non penalizzare gli investimenti** ([R.M. n. 353998/1983](#)), ragion per cui sono da comprendere tra i beni ammortizzabili, non solo quelli per i quali la **procedura di ammortamento è immediatamente attuabile** (ad esempio l'acquisto di un bene finito e pronto all'uso), ma anche **i beni per i quali la procedura di ammortamento è potenzialmente attuabile**, nel senso che sarà applicabile solamente **all'atto della completa realizzazione**, fermo restando che i beni stessi siano poi effettivamente destinati ad essere utilizzati per effettuare operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione ([risoluzione n. 111/E/2002](#), con riferimento all'Iva assolta sulle fatture di acconto sui SAL di un contratto di appalto per la realizzazione di beni ammortizzabili).

Il principio espresso nei citati documenti di prassi, unitamente alle ultime indicazioni della Cassazione (recepiti nella [risoluzione n. 20/E/2025](#)) consentono di concludere che **anche l'Iva assolta per l'acquisto di un fabbricato F/4 rientra nella fattispecie di rimborso per acquisto di "beni ammortizzabili"**, quale bene che pur non essendo immediatamente ammortizzabili, lo **diverrà al completamento dei lavori** che **consentiranno la concessione in locazione a terzi** con assoggettamento ad Iva.