



Ufficio del Massimario

Detraibilità IVA: rilevanza della destinazione dell'immobile.

IVA - DETRAZIONE - RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE -
ACCATASTAMENTO - DESTINAZIONE AD ATTIVITA' DI IMPRESA -
INERENZA OGGETTIVA - VERIFICA IN CONCRETO.

L'accatastamento di immobile a destinazione abitativa non preclude la detraibilità dell'IVA relativa alle spese di acquisto, manutenzione o ristrutturazione, laddove, avuto riguardo all'utilizzo concreto del bene, anche prospettico, sia possibile dimostrare, sulla base di elementi oggettivi, l'inerenza all'effettivo esercizio dell'attività di impresa.

Richiamando consolidati approdi della giurisprudenza comunitaria, la Corte di cassazione ha ribadito che il sistema dell'IVA è funzionale ad esonerare l'imprenditore dall'imposta dovuta o assolta "a monte", così da garantire la piena neutralità dell'imposizione fiscale per tutte le attività soggette a tale tributo. Ai fini della detrazione, centrale è la valenza dell'atto di acquisto del bene o di acquisizione della prestazione di servizi da parte del soggetto passivo che agisca in quanto tale. In fattispecie avente ad oggetto le spese sostenute per la ristrutturazione di un immobile di un'impresa al fine di adibirlo, solo in parte e per un periodo limitato, ad abitazione dei due soci e dei rispettivi figli, la giurisprudenza unionale ha ritenuto detraibile l'IVA assolta purché, all'inizio dei lavori, fosse intenzione del soggetto passivo destinare all'attività di impresa l'immobile ristrutturato. In base a tale quadro ermeneutico, anche sovranazionale, la Corte di cassazione, nella vicenda in esame, ha ritenuto la detraibilità dell'imposta assolta per la ristrutturazione e l'ampliamento di una struttura alberghiera, pur a fronte di accatastamento a destinazione abitativa. In sede di rigetto del gravame dell'Amministrazione, la Corte ha valorizzato la puntuale motivazione della sentenza di merito, in relazione: i) all'uso concreto del cespite, anche solo prospettico, all'attività di impresa, desumibile, altresì, da perizie tecniche di conformità urbanistiche asseverate con giuramento e versate in atti, idonee a certificare la destinazione turistico - alberghiera delle opere di cui al programma di investimento; ii) all'accertamento fattuale del difetto di prova da parte dell'Ufficio di una diversa destinazione dell'immobile ad abitazione del custode e del titolare dell'accertamento.

Riferimenti

Giurisprudenziali

Rif. normativi

Dati sentenza

Conformi: Corte di giustizia UE, 16/02/2012, C-118/11; Corte di giustizia UE, 19/07/2012, C-334/10; Cass. civ., Sez. 5, n. 8628 del 29/04/2015; Cass. civ., Sez. 5, n. 4606 del 09/03/2016; Cass. civ., Sez. 5, n. 6883 del 08/04/2016; Cass. civ., Sez. 5, n. 26748 del 22/12/2016.

D.P.R. n. 633 del 1972, art. 19-bis.1, comma 1, lett. i).

Cass. Sez. Trib. Ordinanza n. 31511 del 13.02.2025, dep. 3.12.2025.

Redattore: Cons. Alessandro Napoli