

IVA E SOCIETÀ IMMOBILIARI DI GESTIONE



LIMITI E DEROGHE ALLA DETRAIBILITÀ IVA PER I FABBRICATI

Lunedì 16 marzo 2026

Luca BILANCINI

DETRAZIONE IVA – PRINCIPI GENERALI



Art. 168 della direttiva 2006/112/CE

«Nella misura in cui i beni e i servizi sono impiegati ai fini di sue operazioni soggette ad imposta, il soggetto passivo ha il diritto, nello Stato membro in cui effettua tali operazioni, di detrarre dall'importo dell'imposta di cui è debitore gli importi seguenti:

a) l'IVA dovuta o assolta in tale Stato membro per i beni che gli sono o gli saranno ceduti e per i servizi che gli sono o gli saranno resi da un altro soggetto passivo;»

(continua)

DETRAZIONE IVA – PRINCIPI GENERALI



(segue)

- «b) l'IVA dovuta per le operazioni assimilate alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi conformemente all'articolo 18, lettera a), e all'articolo 27;*
- c) l'IVA dovuta per gli acquisti intracomunitari di beni conformemente all'articolo 2, paragrafo 1, lettera b), punto i);*
- d) l'IVA dovuta per le operazioni assimilate agli acquisti intracomunitari conformemente agli articoli 21 e 22;*
- e) l'IVA dovuta o assolta per i beni importati in tale Stato membro.»*

DETRAZIONE IVA – PRINCIPI GENERALI



Detrazione «immediata» e diretta afferenza (C.M. 328/97)

Il diritto alla detrazione sorge ed è esercitato *«fin dal momento dell'acquisizione dei beni e dei servizi, anche ammortizzabili (detrazione immediata)»*, pertanto il soggetto passivo *«non deve attendere l'effettiva utilizzazione dei beni e dei servizi nella propria attività per stabilire se gli competa e possa o meno esercitare tale diritto, essendo a tal fine sufficiente che i beni ed i servizi siano "afferenti", cioè destinati ad essere utilizzati in operazioni che danno o non danno diritto a detrazione.»*

NOZIONE FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI



Circ. 28.6.2013 n. 22/E

«Distinzione tra fabbricati abitativi e fabbricati strumentali: tale distinzione si basa, di regola, su un criterio oggettivo legato alla classificazione catastale degli stessi, a prescindere, quindi, dal loro effettivo utilizzo. In particolare, sono fabbricati abitativi quelli classificati o classificabili nel gruppo catastale "A" (esclusa la categoria "A/10").»

(continua)

NOZIONE FABBRICATI ABITATIVI E STRUMENTALI

Circ. 28.6.2013 n. 22/E

(segue)

«Sono fabbricati strumentali per natura (vale a dire, quelli che "per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni") le unità immobiliari classificate o classificabili nei gruppi catastali "B", "C", "D", "E" e nella categoria "A10" qualora la destinazione ad ufficio o studio privato risulti dal provvedimento amministrativo autorizzatorio.»



IMMOBILI - LIMITI ALLA DETRAZIONE IVA



Indetraibilità oggettiva (art. 19-bis1 co. 1 lett. i) del DPR 633/72)

«non è ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa né quella relativa alla locazione o alla manutenzione, recupero o gestione degli stessi, salvo che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione [...] dei predetti fabbricati o delle predette porzioni.»

(continua)

IMMOBILI - LIMITI ALLA DETRAZIONE IVA



Indetraibilità oggettiva (art. 19-bis1 co. 1 lett. i) del DPR 633/72)

(segue)

«La disposizione non si applica per i soggetti che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui al numero 8) dell'articolo 10 che comportano la riduzione della percentuale di detrazione a norma dell'articolo 19, comma 5, e dell'articolo 19-bis».

IMMOBILI - LIMITI ALLA DETRAZIONE IVA



Oggettivamente **indetraibile** l'**IVA** relativa a:

- acquisto;
- locazione;
- manutenzione;
- recupero;
- gestione,

di **fabbricati a destinazione abitativa**

IMMOBILI - LIMITI ALLA DETRAZIONE IVA

Esclusione dall'indetraibilità oggettiva

(art. 19-bis1 co.1 lett. i) del DPR 633/72)



A

Imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione degli immobili



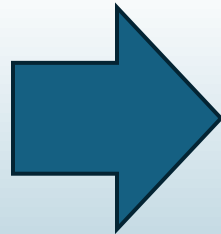
B

Soggetti che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui all'art. 10 co. 1 n. 8) che comportano la riduzione della percentuale di detrazione a norma dell'art. 19 co. 5 e dell'art. 19-bis

IMMOBILI - LIMITI ALLA DETRAZIONE IVA

A

Imprese che hanno
per oggetto esclusivo
o principale
dell'attività esercitata
la costruzione degli
immobili

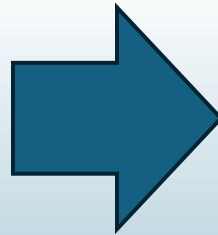


- Immobiliari «di costruzione»
(costruiscono il fabbricato e lo
rivendono)

IMMOBILI - LIMITI ALLA DETRAZIONE IVA

B

Soggetti che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui all'art. 10 co. 1 n. 8) che comportano la riduzione della percentuale di detrazione a norma dell'art. 19 co. 5 e dell'art. 19-bis



- **Immobiliari «di rivendita»**
(comprano e vendono fabbricati senza interventi di ristrutturazione/recupero e concedono in locazione in regime di esenzione)
- **Immobiliari «di gestione»**
(concedono fabbricati in locazione in regime di esenzione)
- **Società di leasing**
- **Altri**

Deroghe – Fabbricati abitativi destinati ad attività ricettive



Trattamento **IVA** strutture ricettive

Applicazione aliquota IVA 10% alle «*prestazioni rese ai clienti alloggiati nelle strutture ricettive di cui all'articolo 6 della legge 17 maggio 1983, n. 217**» (n. 120 della Tabella A, Parte III allegata al DPR 633/72)

*I riferimenti alla L. 217/83, ora abrogata devono intendersi riferiti al DPCM 13.9.2002

Deroghe – Fabbricati abitativi destinati ad attività ricettive



Ris. Agenzia delle Entrate 22.2.2012 n. 18

«L'indetraibilità dell'imposta riguarda i fabbricati abitativi che risultano tali secondo le risultanze catastali e, in linea generale, prescinde dall'utilizzo effettivo dei medesimi (principio consolidato e da ultimo affermato nella circolare 1° marzo 2007, n. 12).»

Deroghe – Fabbricati abitativi destinati ad attività ricettive



Ris. Agenzia delle Entrate 22.2.2012 n. 18

«Tuttavia, si ritiene che gli immobili abitativi, utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di case vacanze, affitto camere, etc.) che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili ad IVA, debbano essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura.»

Deroghe – Fabbricati abitativi destinati ad attività ricettive



Ris. Agenzia delle Entrate 22.2.2012 n. 18

«Ne consegue che le spese di acquisto e manutenzione relative ai suddetti immobili non risentono dell'indetraibilità di cui all'art. 19-bis1, lett. i), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.»

Deroghe – Fabbricati abitativi destinati ad attività ricettive



Ris. Agenzia delle Entrate 22.2.2012 n. 18

«In conseguenza dell'imponibilità delle prestazioni di alloggio in esame, in coerenza con i principi generali dell'IVA, l'imposta sull'acquisto di beni o servizi afferenti dette tipologie di prestazioni risulta detraibile benché relativa ad unità che sotto l'aspetto catastale si presentano come abitative.»

Deroghe – Fabbricati abitativi destinati ad attività ricettive



Ris. Agenzia delle Entrate 22.2.2012 n. 18

«Ai fini dell'applicazione dei principi sopra enunciati, occorre, pertanto, **verificare**, in linea di fatto, se l'immobile abitativo, nel momento in cui sono realizzati i lavori di manutenzione o ristrutturazione, **sia già effettivamente utilizzato per lo svolgimento di attività ricettizia, ovvero se a tale utilizzazione risulti inequivocabilmente destinato.**»

Deroghe – Immobile strumentale destinato ad abitazione



Risoluzione Agenzia Entrate 21.2.2008 n. 58

L'indetraibilità oggettiva di cui all'art. 19-bis1 non opera in relazione all'acquisto e alla ristrutturazione degli immobili strumentali, per i quali valgono le regole generali.

Un soggetto passivo che realizzi *«interventi di ristrutturazione su un immobile strumentale per natura il quale risulterà a destinazione abitativa solo a seguito dell'ultimazione dei lavori»* può esercitare il diritto alla detrazione dell'IVA.

Deroghe – Immobile strumentale destinato ad abitazione



Risoluzione Agenzia Entrate 21.2.2008 n. 58

*«(...) la circostanza che al momento di inizio dei lavori la società sappia con certezza che l'intervento porterà alla realizzazione di unità immobiliari a destinazione abitativa, non comporta l'automatica applicabilità della predetta previsione di indetraibilità oggettiva anche in considerazione del fatto che la destinazione abitativa finale **non esclude l'utilizzo dei beni in operazioni imponibili** che come tali, legittimano l'esercizio della detrazione (si pensi all'ipotesi di cessione che interviene entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori di ristrutturazione)».*

Deroghe – Immobile strumentale destinato ad abitazione



Risoluzione Agenzia Entrate 21.2.2008 n. 58

«Eventuali limitazioni della detrazione saranno pertanto determinate dal regime fiscale della cessione e non dalla oggettiva indetraibilità prevista dall'art. 19-bis1, comma 1, lett. i), del D.P.R. n. 633 del 1972 in relazione all'acquisto o alla ristrutturazione dell'immobile.»

Casi particolari



Detraibilità fabbricato abitativo destinato a studio professionale

Deve riconoscersi la detraibilità dell'IVA relativa all'acquisto di un fabbricato di categoria A/2, laddove risulti *«indubitabile»* la sua natura strumentale, *«stante la necessità dello stesso ai fini dello svolgimento dell'attività professionale del contribuente, prescindendo dalla categoria catastale attribuitagli (A/2 - civile abitazione)»* (Cass. 28.4.2022 n. 13259)

Casi particolari



Detraibilità spese realizzazione autorimessa pertinenziale a studio classificato come abitativo

*«In tema di IVA, ai fini della detrazione nelle operazioni relative ad immobili 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**, dovendosi verificare che lo stesso costituisce, anche in funzione programmatica, il **mezzo per l'esercizio** della suddetta **attività**» (Cass. n. 3396 del 12.2.2020; Cass. n. 5559 del 26.2.2019).» (Cass. 14.8.2025 n. 23296)*

Casi particolari



Detraibilità spese realizzazione autorimessa pertinenziale a studio classificato come abitativo

Qualora l'immobile principale, benché classificato come abitativo, sia effettivamente utilizzato come studio professionale, va ritenuta detraibile l'IVA relativa alla realizzazione dell'autorimessa pertinenziale (Cass. 14.8.2025 n. 23296)



www.odcec.torino.it

www.linkedin.com/company/odcec-torino/

www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos