



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **LA DETRAZIONE IVA PER IMMOBILI ABITATIVI AD USO STRUMENTALE**

*Publicato il 22 Luglio 2024 di Sabatino Pizzano*



Nel complesso panorama fiscale italiano, una recente ordinanza della Corte di Cassazione ha aperto nuovi scenari riguardo la detrazione dell'IVA sugli immobili abitativi utilizzati per scopi professionali. Questa decisione, che segna un punto di svolta nell'interpretazione delle norme fiscali, offre interessanti opportunità per professionisti e imprese, ma richiede anche una comprensione approfondita delle sue implicazioni. In questo articolo, analizzeremo dettagliatamente le nuove interpretazioni, le loro conseguenze pratiche e le sfide che pongono ai contribuenti e ai professionisti del settore fiscale.

## Il caso esaminato dalla Cassazione

L'ordinanza n. 15617 del 4 giugno 2024 della Corte di Cassazione ha affrontato un caso emblematico che ha ridefinito i confini della detraibilità dell'IVA per gli immobili abitativi. Il caso riguardava un avvocato che aveva stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile classificato catastalmente come abitativo (categoria A/1), con l'intenzione di utilizzarlo come studio legale.

L'Agenzia delle Entrate aveva inizialmente contestato la detrazione dell'IVA sugli acconti versati, basandosi sul principio generale di indetraibilità per gli immobili abitativi previsto dall'art. 19-bis1, comma 1, lettera i) del D.P.R. n. 633/1972. Tuttavia, la Corte ha stabilito un principio innovativo: ciò che conta ai fini della detrazione IVA non è la mera classificazione catastale dell'immobile, bensì la sua effettiva destinazione d'uso. La Corte ha sottolineato che, per determinare la detraibilità dell'IVA, è necessario valutare:

- L'inerenza del bene all'attività economica svolta
- La destinazione effettiva o programmata dell'immobile
- La presenza di elementi oggettivi che dimostrino l'utilizzo professionale

Questo approccio rappresenta una significativa evoluzione rispetto alla prassi precedente, che si basava principalmente sulla classificazione catastale.

## La distinzione tra immobili abitativi e strumentali

Per comprendere appieno la portata di questa decisione, è fondamentale analizzare in dettaglio la distinzione tra immobili abitativi e strumentali secondo la normativa vigente. Immobili abitativi:

- Classificati o classificabili nel gruppo catastale "A" (esclusa la categoria A/10)
- Categorie da A/1 a A/11, ad eccezione di A/10
- Tradizionalmente soggetti a indetraibilità dell'IVA

Immobili strumentali:

- Classificati nei gruppi "B", "C", "D", "E" e nella categoria A/10
- Considerati strumentali per natura se non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni
- Generalmente ammessi alla detrazione IVA

La nuova interpretazione della Cassazione sfuma questa distinzione netta, introducendo il concetto di "destinazione effettiva" come criterio determinante.

## Il principio generale di indetraibilità dell'IVA per gli immobili abitativi

L'art. 19-bis1 del D.P.R. n. 633/1972 stabilisce, come regola generale, l'indetraibilità dell'IVA relativa all'acquisto, locazione, manutenzione, recupero o gestione di immobili abitativi. Tuttavia, questa norma prevede alcune eccezioni significative:

- **Imprese di costruzione:** Le imprese che hanno come oggetto esclusivo o principale la costruzione di immobili abitativi possono detrarre l'IVA.
- **Attività ricettive:** Come chiarito dalla risoluzione n. 18/E/2012, gli immobili abitativi utilizzati per attività ricettive (es. case vacanze, affittacamere) sono trattati come strumentali, consentendo la detrazione dell'IVA.
- **Alloggi sociali:** La locazione di alloggi sociali può essere assoggettata a IVA su opzione del locatore, ma la detrazione resta preclusa se non rientra in un'attività ricettiva più ampia (risposta n. 60/2024 dell'Agenzia delle Entrate).
- **Costruzioni rurali per dipendenti agricoli:** Considerate strumentali ai fini fiscali, permettendo la detrazione dell'IVA.
- **Immobili abitativi ad uso professionale:** La recente ordinanza della Cassazione apre la possibilità di detrazione se l'immobile è effettivamente destinato all'attività professionale.

## L'importanza della prova dell'utilizzo effettivo

La Corte di Cassazione ha posto l'accento sull'importanza di dimostrare l'effettivo utilizzo dell'immobile per l'attività professionale. Questo nuovo approccio comporta un onere probatorio significativo per i contribuenti, che devono essere in grado di fornire elementi concreti a supporto della destinazione professionale dell'immobile.

Elementi probatori rilevanti:

- Documentazione dell'effettivo utilizzo come studio o ufficio
- Richiesta di variazione catastale
- Fatture relative all'arredamento e alle attrezzature professionali
- Contratti con clienti che dimostrano l'utilizzo dell'immobile per l'attività
- Documentazione fotografica dell'allestimento professionale

La Corte ha sottolineato che anche una "funzione programmatica" può essere sufficiente, purché supportata da elementi concreti che dimostrino l'intenzione di utilizzare l'immobile per scopi professionali.

## Conclusioni

La recente ordinanza della Cassazione segna un importante punto di svolta nell'interpretazione delle norme sulla detrazione IVA per gli immobili abitativi. Questo nuovo orientamento, che privilegia la sostanza sulla forma, offre opportunità significative ma richiede anche una maggiore attenzione e preparazione da parte dei contribuenti.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA