

SOCI

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO DELIETI
Avvocato

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANGELICA CISARRI
Avvocato

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

GERMANO ROSSI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ASSOCIATI

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

DANIELA GABURA
Dottore Commercialista

FRANCESCA SANTINI
Consulente del Lavoro

SARA MAGNANI
Dottore Commercialista

LIZE PRENDUSHI
Avvocato

SARA FELISA
Avvocato

MASSIMO DELLI
Consulente del Lavoro

CONTATTI

PARMA, 43121
Stradello Marche n.6,
Tel.+39 0521 237578

LANGHIRANO, 43013
Via XX Settembre n.6,
Tel.+39 0521 853 989

Mail: info@studiofurlotti.it
Sito: www.studiofurlotti.it

OGGETTO: L'Iva sull'acquisto di un immobile abitativo è detraibile se si esercita attività ricettiva

Il principio di indetraibilità oggettiva

L'art. 19-bis 1, co. 1, lett. i) del Dpr 633/1972 stabilisce l'indetraibilità oggettiva dell'Iva per l'acquisto di fabbricati a destinazione abitativa (categorie catastali A, escluso A/10).

Recentemente, l'Agenzia delle entrate, con la risposta all'interpello n. 60/2024, ha confermato la rigidità di tale norma: l'imposta resta indetraibile anche se l'immobile è destinato alla locazione imponibile, qualora l'acquirente sia un soggetto diverso dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice. In tale scenario, quindi, prevale la natura catastale del bene rispetto alla volontà di assoggettare i canoni a Iva.

La distinzione tra locazione e prestazione di alloggio

Sotto il profilo operativo, è necessario distinguere la locazione abitativa pura dalla "prestazione di alloggio" in ambito turistico. La locazione di immobili abitativi è ordinariamente esente Iva ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8) del Dpr 633/1972, salvo opzione per l'imponibilità riservata esclusivamente alle imprese costruttrici o di ripristino.

Al contrario, l'attività ricettiva (case vacanze, affittacamere) si configura come una prestazione di servizi soggetta ad aliquota del 10%, ai sensi del n. 120) della tabella A, parte III allegata al Dpr 633/1972. In questa ipotesi, la prassi amministrativa (circolare 12/E/2007 e Risoluzione 18/E/2012) ammette la detrazione dell'Iva sull'acquisto, poiché l'immobile è considerato strumentale per natura allo svolgimento dell'attività turistica.

Il criterio della strumentalità effettiva in Cassazione

Si evidenzia inoltre che anche la giurisprudenza della Corte di cassazione ammette la detrazione se è dimostrato che il fabbricato è strumentale all'attività di impresa, anche se risulta avere una destinazione catastale abitativa (ordinanze n. 15939/2024 e n. 13259/2022).

Secondo tale orientamento quindi l'effettivo utilizzo del bene nell'esercizio dell'attività economica prevale sulla classificazione formale del Catasto.

Lo Studio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Annalisa Ghillani