

# DETRAZIONE IVA RELATIVA ALL'ACQUISTO DI IMMOBILI ABITATIVI: LIMITI E OPPORTUNITÀ

## I fabbricati abitativi nella disciplina IVA

La disciplina IVA relativa alle **cessioni** e **locazioni** di immobili abitativi prevista dall'art. 10 DPR 633/72 si basa su due **elementi fondamentali**: uno **oggettivo**, rappresentato dalla classificazione catastale del bene, indipendentemente dal suo utilizzo concreto; e uno **oggettivo**, costituito dalla qualifica del soggetto cedente o locatore (cfr. Circ. AE 28 giugno 2013 n. 22/E).

Sono fabbricati abitativi – in contrapposizione agli **immobili strumentali** – quelli classificati o classificabili nel **gruppo catastale "A"** (con esclusione della **categoria "A/10"**).

Sotto il **profilo soggettivo**, il regime IVA muta a seconda che il cedente/prestatore si qualifichi come **"impresa costruttrice"** o **"impresa di ripristino"** degli stessi. Si definiscono "imprese costruttrici" i soggetti intestatari del provvedimento amministrativo che autorizza la costruzione o ristrutturazione e che realizzano, direttamente (con organizzazione e mezzi propri) o tramite imprese terze appaltatrici, i fabbricati. Come chiarito dalla prassi, sono imprese costruttrici anche le imprese che occasionalmente, tramite l'ausilio di imprese specializzate, svolgono attività di costruzione degli immobili (es. società industriale che affida la costruzione di un edificio ad un'impresa esterna). Le "imprese di ripristino", invece, sono quelle che eseguono specifici interventi edilizi indicati all'art. 3, c. 1, lett. c), d) ed f), DPR 380/01.

Sia le cessioni che le locazioni di immobili abitativi sono caratterizzate da un **regime "naturale" di esenzione** salvo alcune espresse eccezioni (v. art. 10, c. 1, n. 8-bis), DPR 633/72). In particolare, le cessioni di immobili abitativi risultano imponibili in caso di:

cessioni effettuate dalle imprese di costruzioni o ripristino entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori;  
cessioni effettuate dalle medesime imprese di costruzioni o ripristino dopo i 5 anni a condizione che il cedente abbia manifestato l'opzione per l'applicazione del regime di imponibilità;  
cessioni di fabbricati destinati ad alloggi sociali previa opzione manifestata dal cedente.

Quanto alle locazioni di immobili abitativi, ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 8), DPR 633/72, si applica il regime IVA di esenzione come regola generale, ad eccezione delle seguenti ipotesi e previa opzione da parte del locatore:

- locazioni di fabbricati abitativi poste in essere dalle imprese costruttrici/ripristino;
- locazioni di alloggi sociali ex DM 22 aprile 2008 (opzione esercitabile da chiunque).

Sebbene l'esenzione IVA regni sovrana come regime di default, il quadro delineato fa emergere ipotesi in cui il **regime di imponibilità IVA** possa trovare applicazione sia nelle operazioni a monte (costruzione/ripristino anche tramite imprese terze appaltatrici) sia nelle operazioni a valle ed aventi ad oggetto il medesimo fabbricato abitativo (e.g. locazione da parte dell'impresa di costruzione).

## Il limite alla detrazione IVA per i fabbricati abitativi

In termini generali, l'art. 167 Dir. 2006/112/UE ("Direttiva IVA") afferma che il diritto alla detrazione sorge "quando l'imposta detraibile diventa esigibile". Il successivo art. 168 Dir. IVA aggiunge che "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 [...]".

Dalla lettura combinata delle seguenti norme (i cui principi sono stati introdotti nel nostro ordinamento dall'art. 19 DPR 633/72) si desume che:

il diritto alla detrazione IVA nasce nel momento si verifica l'esigibilità dell'imposta, cioè nel momento in cui sorge "il diritto che l'Erario può far valere a norma di legge, a partire da un dato momento, presso il debitore per il pagamento dell'imposta";

il diritto alla detrazione IVA può essere esercitato qualora vi sia un nesso diretto ed immediato "tra una specifica operazione a monte ed una o più operazioni a valle che conferiscono il diritto alla detrazione IVA", cioè qualora i costi sostenuti per l'acquisto di beni e servizi siano inerenti con l'attività d'impresa esercitata (c.d. principio di inerenza e afferenza).

La Corte di Giustizia UE ha più volte evidenziato (v. C.Giust. UE 15 settembre 2016 C-516/14) che il diritto alla detrazione IVA "è esercitato immediatamente per la totalità delle imposte che hanno gravato sulle operazioni

effettuate a monte” purché le operazioni effettuate a valle dal soggetto passivo IVA “siano, in linea di principio, di per sé soggette ad IVA”, ovvero purché sussistano elementi oggettivi idonei a supportare l'effettuazione, ancorché futura, di operazioni imponibili ai fini IVA.

L'attenta lettura di tale previsione normativa fa desumere che, ai fini dell'esercizio del diritto alla detrazione IVA, il soggetto passivo debba valutare, in via preventiva e in prospettiva, l'“**afferenza**” dell'acquisto effettuato, considerando quindi in concreto se il bene o servizio acquistato sarà o meno utilizzato in futuro al fine di porre in essere operazioni imponibili ai fini IVA.

Se questi sono i principi generali, per gli immobili abitativi l'art. 19-bis1, c. 1, lett. i), DPR 633/72 prevede che l'IVA sull'acquisto di fabbricati abitativi sia, in linea generale, non detraibile. La ratio di tale norma – come ricordato di recente anche dalla stessa Agenzia delle Entrate (Risp. AE 13 gennaio 2023 n. 25) va ravvisata, in linea generale, nell'esigenza di evitare indebite detrazioni di imposta nei casi in cui l'acquisto abbia ad oggetto beni (i.e. fabbricati abitativi), nonché servizi relativi a detti beni, suscettibili di essere utilizzati sia nell'attività d'impresa sia per finalità estranee a tale attività.

Tuttavia, la citata disposizione, nell'escludere la detrazione dell'imposta assolta all'acquisto di immobili abitativi, prevede tuttavia **due eccezioni**:

per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale la costruzione dei predetti fabbricati;

per i soggetti che effettuano operazioni esenti di locazione di fabbricati abitativi, ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 8), con conseguente applicazione del pro-rata di detrazione.

Quanto all'ipotesi sub a), come detto, la limitazione del diritto alla detrazione dell'IVA assolta in relazione all'acquisto/locazione dei fabbricati medesimi non si applica alle imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione di fabbricati abitativi in quanto, in tal caso, si presume che l'utilizzo dei beni e servizi acquistati rientri nell'attività d'impresa.

Tuttavia, occorre rilevare sin da subito come la nozione di impresa di costruzione ai sensi dell'art. 19-bis1, c. 1, lett. i) non coincida con quella di cui all'art. 10, c. 1, n. 8) o 8-bis) DPR 633/72, in quanto, come espressamente statuito anche da apposita Risp. Int. Parlamentare 23 aprile 2015 n. 5-05349) *“la prassi amministrativa, elaborata con specifico riferimento al regime IVA di tassazione degli immobili (esenzione o imponibilità), ha adottato un'interpretazione più ampia rispetto a quella di cui all'articolo 19-bis1, lettera i) del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972”*. In tale sede, a titolo esemplificativo, la Camera dei Deputati concludeva per la non assimilabilità di una società di leasing ad una impresa di costruzione ai sensi dell'art. 19-bis1, in quanto, ancorché intestataria del provvedimento di concessione edilizia, l'attività principale della stessa non era rappresentata dalla costruzione di fabbricati, bensì *“nell'acquisto di fabbricati finalizzato alla successiva rivendita”*, con conseguente indetraibilità dell'IVA assolta a monte.

### [Il superamento del limite della detrazione IVA per gli immobili abitativi](#)

Nonostante il dettato normativo stringente, l'interpretazione adottata dalla giurisprudenza di legittimità e da alcuni documenti di prassi ha offerto di recente alcune aperture, sempre nel rispetto del **principio di neutralità IVA**, stabilendo che al di fuori delle ipotesi di non applicazione dell'indetraibilità IVA di cui al citato art. 19-bis1, c. 1, lett. i), il diritto alla detrazione IVA deve comunque essere riconosciuto avendo riguardo alla concreta destinazione dell'immobile, ovvero se lo stesso risulti strumentale all'esercizio dell'**attività d'impresa, arti o professioni**.

Al di là del mero dato oggettivo, rappresentato dalla **classificazione catastale** dell'immobile, secondo la Corte di Cassazione, la detrazione IVA per l'acquisto di fabbricati abitativi risulta esercitabile anche al di fuori delle specifiche deroghe normative, allorché sia provata la natura strumentale del bene acquistato, ovvero che l'operazione in concreto sia inerente all'esercizio effettivo dell'attività d'impresa e sia destinata, almeno in prospettiva, all'esercizio della suddetta attività (Cass. 4 giugno 2024 n. 15617; Cass. 28 aprile 2022 n. 13259; Cass. 6 ottobre 2020 n. 3396). In questo senso, risulta oramai consolidata la natura strumentale dell'immobile abitativo destinato ad attività di tipo ricettivo, quali gestione di case vacanze, affitto camere, ecc. (Risp. AE 24 luglio 2023 n. 392; Ris. AE 22 febbraio 2012 n. 18).

Le ipotesi di **indetraibilità oggettiva** previste dall'art. 19-bis1 DPR 633/72 richiedono oggi una rilettura evolutiva, alla luce del principio di inerenza e della destinazione concreta del bene acquisito. Ciò che assume rilievo, infatti, non è più soltanto la natura oggettiva del fabbricato, ma il suo effettivo impiego nell'ambito dell'attività d'impresa, in prospettiva di operazioni imponibili ai fini IVA.

Tuttavia, se da un lato la Corte di cassazione sembra mostrarsi incline a una lettura teleologica dell'art. 19-bis1, c. 1, lett. i), dall'altro lato la formulazione letterale della norma continua a rappresentare un limite significativo per gli operatori.

Ove l'impresa non svolga, infatti, attività di costruzione in via principale o esclusiva – non applicandosi quindi la deroga alla preclusione di cui all'art. 19-bis1, c. 1, lett. i) – l'IVA assolta per l'acquisto, la **locazione**, la **gestione** o **manutenzione** dell'immobile abitativo rimarrebbero indetraibili per l'impresa, salvo voler accertare la natura

strumentale dell'immobile. In tal caso, oltre che porsi un tema di inerenza nell'acquisto, occorrerebbe accertare l'effettiva riconduzione del bene (fabbricato abitativo) ad una categoria per la quale non vige l'esclusione della detrazione.

Si pensi, ad esempio, alla società di leasing sopra menzionata, la quale – qualificandosi come impresa di costruzione ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. 8 o 8-bis) DPR 633/72 – provveda a locare o rivedere l'immobile acquisto; nonostante la cessione o locazione possa beneficiare del regime di imponibilità IVA, il diritto alla detrazione dell'IVA assolta all'atto dell'acquisto dell'immobile subirebbe una evidente – ed ingiustificata – limitazione in applicazione del disposto letterale dell'art. 19-bis1, c. 1, lett. i).

E' proprio in tutte quelle fattispecie non espressamente esplorate da parte dell'Amministrazione finanziaria o della Corte di cassazione che si pone il tema di come salvaguardare la neutralità dell'imposta. Sul punto, infatti, occorre precisare che il sistema IVA è volto ad *“esonere interamente l'imprenditore dall'IVA dovuta o pagata nell'ambito di tutte le sue attività economiche”* e dunque di garantire la *“perfetta neutralità dell'imposizione fiscale per tutte le attività economiche, indipendentemente dallo scopo o dai risultati di dette attività, purché queste siano di per sé soggette all'IVA”* (Cfr. C.Giust. UE 14 febbraio 1985 C-268/83).

Tali principi ispirano in modo evidente l'evoluzione interpretativa della Corte di cassazione, ma evidenziano al contempo l'urgenza di un intervento legislativo che consenta una piena attuazione della neutralità dell'imposta.

### Possibili riforme e revisioni future

Una possibile revisione normativa non sembra lontana. Basti pensare al disposto dell'art. 7, c. 1, lett. d) della Legge di Delega per la riforma fiscale (L. 111/2023) che, in materia di detrazione IVA, ha delegato al Governo il compito di revisionare i **criteri di detraibilità** dell'IVA, con particolare attenzione al settore immobiliare, nell'ambito del quale – lo si ripete – eventuali ipotesi di indetraibilità potrebbero risolversi in compressioni di un diritto fondamentale nel sistema IVA, volto a garantirne il corretto funzionamento.

Volendo adottare un'interpretazione orientata a livello comunitario, il diritto alla detrazione IVA dovrebbe essere riconosciuto – tanto nel settore immobiliare quanto negli altri – non già in base alla natura oggettiva del bene, bensì alla sua destinazione concreta, seppur prospettica, nell'ambito di **operazioni imponibili**.

Lo stesso panorama europeo sembra muoversi in questa direzione. Il **VAT Expert Group** (VEG) nel report del 2 dicembre 2024, ha sottolineato come il futuro del sistema IVA si orienti verso una generalizzazione dell'imposizione, con progressiva riduzione delle esenzioni, a favore dell'applicazione – in determinati settori – di un'aliquota zero, volta a garantire senza limitazioni il diritto alla detrazione dell'IVA assolta sugli acquisti.