

Il regime IVA della detrazione per l'acquisto di immobili abitativi: indetraibilità oggettiva e rettifica

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributarî

OneDay Master

Strumenti per la gestione del patrimonio immobiliare

Scopri di più

Il regime IVA relativo all'acquisto e alla gestione degli immobili a destinazione abitativa è caratterizzato da un fondamentale principio di **indetraibilità oggettiva**. Tale principio è sancito dall'[art. 19-bis.1, comma 1, lett. i\), D.P.R. n. 633/1972](#), e stabilisce che, in linea generale, **non è ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati**, o porzioni di fabbricato, a destinazione abitativa, né quella relativa alla locazione, alla manutenzione, al recupero o alla gestione degli stessi. La *ratio* di questa limitazione risiede nel fatto che le operazioni attive di cessione e di locazione di unità abitative sono generalmente **esenti da IVA**. Di conseguenza, in base al principio generale dell'indetraibilità dell'imposta sugli acquisti afferenti operazioni esenti, **l'IVA assolta su beni e servizi impiegati per tali operazioni non può essere detratta**.

Ai fini dell'applicazione di tale norma, l'Amministrazione finanziaria ha storicamente chiarito che la distinzione tra **immobili a destinazione abitativa e immobili strumentali** deve essere operata con riferimento alla **classificazione catastale dei fabbricati**, a prescindere dal loro effettivo utilizzo. Rientrano nella categoria degli immobili abitativi tutte le **unità catastalmente classificate o classificabili nel Gruppo A**, con l'esclusione della categoria A/10 (uffici). Nonostante l'orientamento di prassi tenda a privilegiare l'aspetto formale dell'accatastamento, la giurisprudenza della Corte di cassazione ha talvolta riconosciuto la necessità di una **valutazione sostanzialistica**, ponendo l'accento sull'effettiva utilizzazione dell'unità immobiliare acquistata in **correlazione agli scopi dell'impresa**, soprattutto quando i beni sono utilizzati per l'effettuazione di **prestazioni di servizi imponibili a IVA**.

La norma sull'indetraibilità oggettiva prevede alcune **importanti eccezioni**:

- **l'esclusione dalla detrazione non si applica** per le imprese che hanno per **oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione** o la rivendita dei predetti fabbricati o porzioni;
- la disposizione **non si applica per i soggetti che esercitano attività che danno luogo a operazioni esenti** (come la locazione abitativa esente di cui [all'art. 10, n. 8\)](#)) che comportano la riduzione della percentuale di detrazione a norma del *pro-rata* ([art. 19,](#)

[comma 5](#));

- in ipotesi specifiche, gli immobili abitativi utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività che comporti l'effettuazione di prestazioni di **servizi imponibili a IVA** (ad esempio, attività ricettive turistico-alberghiere, se consentito dalla normativa regionale, o agrituristica) devono essere trattati, a **prescindere dalla classificazione catastale**, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura, **consentendo la detrazione**.

In ogni caso, si deve tener conto anche della rettifica della detrazione inizialmente operata. L'[art. 19-bis.2, D.P.R. n. 633/1972](#), regola **l'obbligo di rettificare la detrazione IVA** iniziale qualora si verifichi una discordanza tra l'impiego previsto dei beni al momento dell'acquisto e il loro effettivo utilizzo. I fabbricati sono considerati **beni ammortizzabili** e il **periodo di rettifica è stabilito in 10 anni**, decorrenti dall'anno di acquisto o di ultimazione. La rettifica è calcolata con riferimento a **tanti decimi dell'imposta quanti sono gli anni mancanti al compimento del decennio**.

Ad esempio, se una **società acquista un immobile strumentale** (come un ufficio A/10), detraendo l'IVA, e successivamente lo trasforma in un fabbricato abitativo (ad esempio A/2), si pone **l'obbligo di rettifica in ragione del mutamento di destinazione del bene**, in quanto utilizzato per effettuare operazioni che danno diritto alla detrazione in misura diversa (minore) da quella inizialmente operata. Tuttavia, come evidenziato dalla [risoluzione n. 58/E/2008](#), se il cambio di destinazione da strumentale ad abitativo è conseguenza di lavori di ristrutturazione iniziati quando l'immobile era strumentale, la sola riclassificazione catastale **non dovrebbe far scattare l'obbligo di rettifica** se il soggetto passivo continua a utilizzare il **bene in operazioni imponibili** (come la cessione entro i 5 anni dall'ultimazione dei lavori). Se invece **la cessione degli immobili a uso abitativo avviene oltre i 5 anni** dall'ultimazione degli interventi di ristrutturazione, **l'operazione è esente da IVA**, e la società venditrice deve procedere **a rettificare la detrazione IVA operata in precedenza**.