

## ADACTA RISPONDE



### *Adacta Risponde*

**Immobile  
abitativo  
utilizzato a fini  
commerciali: è possibile  
detrarre le fatture per la  
ristrutturazione?**

Sono proprietario di uno stabile che concedo regolarmente in locazione per la realizzazione di mostre ed eventi promozionali. Ho effettuato dei lavori di ristrutturazione e vorrei sapere se posso detrarre le relative fatture, essendo la struttura accatastata come abitativa.

## Adacta Risponde



# Immobilie abitativo utilizzato a fini commerciali: è possibile detrarre le fatture per la ristrutturazione?

*Sono proprietario di uno stabile che concedo regolarmente in locazione per la realizzazione di mostre ed eventi promozionali. Ho effettuato dei lavori di ristrutturazione e vorrei sapere se posso detrarre le relative fatture, essendo la struttura accatastata come abitativa.*

DI ELENA POZZER

L'art. 19bis 1 del DPR 633/1972 dispone, in via generale, l'indetraibilità dell'imposta relativa alla "manutenzione, recupero o gestione" dei fabbricati a destinazione abitativa, salvo che siano detenuti da imprese che hanno per oggetto principale la loro costruzione.

Ad una lettura superficiale, la norma sembra stabilire l'indetraibilità delle fatture emesse a seguito dei lavori di ristrutturazione del suo stabile.

Tuttavia, tale soluzione non appare condivisibile dal momento che la formale classificazione dell'immobile non può far dimenticare quale sia il suo effettivo utilizzo: una struttura concessa in locazione per l'organizzazione di mostre ed eventi promozionali. La natura commerciale dell'attività e l'inerenza ai fini delle imposte dirette non possono che implicare la piena rilevanza del costo anche ai fini IVA.

D'altro canto la stessa Amministrazione Finanziaria ha ritenuto inapplicabile la previsione di indetraibilità in casi analoghi, valorizzando invece la concreta destinazione funzionale dei fabbricati abitativi, in osservanza del principio di neutralità del tributo Iva (Circ. 128/E del 08.06.1997).

Lo stesso testo dell'art. 19 bis 1 utilizza l'espressione "destinazione" abitativa, ponendo l'attenzione sul concreto atto di impiego funzionale.

Decisiva (e confermativa di quanto sopra illustrato) è la posizione della Cassazione, che osserva come “la limitazione stabilita dalla norma tributaria [...] trova giustificazione laddove il consumatore finale benefici direttamente di tali lavori in quanto utilizzatore “in proprio” del bene immobile a fini esclusivamente abitativi”; in questi casi viene meno il presupposto del diritto alla detrazione d’imposta, attuativo del principio di neutralità fiscale, “cioè l’impiego strumentale del bene immobile nell’esercizio dell’attività economica soggetta ad Iva” (Cass. Civ., Sez. V, sent. 14 febbraio 2014, n. 3455).

Orientamento, questo, consolidato e che è stato ribadito di recente nella sentenza Cass. Civ., Sez. V, del 29 aprile 2015, n. 8628. Tale decisione statuisce che “la valutazione della strumentalità di un acquisto rispetto all’attività imprenditoriale va effettuata in concreto, tenendo conto dell’effettiva natura del bene in correlazione agli scopi dell’impresa, non già in termini puramente astratti” ed esclude che la classificazione catastale possa impedire la detrazione dell’Iva.

In conclusione, non pare vi siano ragioni per negare la detraibilità nel caso di specie: il formale accatastamento dell’immobile non può cancellare l’utilizzo concreto dello stabile a fini commerciali.

Una diversa lettura della norma sarebbe in contrasto con i principi della disciplina comunitaria dell’Iva; ancor più si deve osservare che il contribuente può in ogni caso fare affidamento sulle indicazioni ufficiali dell’Amministrazione (cfr. Circ. 128/E del 08.06.1997 sopra citata, ma si veda anche Ris. n. 18/2012).

[e.pozzer@adacta.it](mailto:e.pozzer@adacta.it)

Domenica 8 Novembre 2015

© RIPRODUZIONE RISERVATA