

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



IMMOBILE DESTINATO A “CASA VACANZE” - DETRAZIONE IVA

(Nota informativa a cura della Direzione Servizi Tributari di Confcommercio MiLoMB)

L'art. 19-bis1, co.1, lett. i), DPR n. 633/72 stabilisce che non è ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa, per evitare indebite detrazioni di imposta.

Nel caso in esame, una società immobiliare acquista un fabbricato abitativo con l'intento di locarlo a terzi per brevi periodi come “**casa vacanze**”.

La società afferma di voler continuare l'attività ricettizia, intrapresa dall'attuale compagine proprietaria, affidandone la gestione a quest'ultima, che si troverà di fatto a operare in veste di *outsourcer*. Quest'ultima agirà sulla base di un mandato con rappresentanza conferito dalla società immobiliare, in forza del quale gli atti giuridici posti in essere dal mandatario produrranno i loro effetti direttamente in capo al mandante.

Con la risposta in esame, l'Agenzia delle entrate afferma che l'immobile, nel caso prospettato, in deroga a quanto previsto dal suddetto art. 19bis1 del DPR n. 633/72, anche se catastalmente abitativo, può essere considerato strumentale.

In particolare, viene ricordato come l'Amministrazione finanziaria avesse già chiarito che qualora “*gli immobili abitativi siano utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di case vacanze, affitta camere, ecc.) che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili ad IVA, debbano essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura. Ne consegue che le spese di acquisto e manutenzione relative ai suddetti immobili non risentono dell'indetraibilità di cui all'articolo 19bis1, comma 1, lettera i), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633*” (Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 18/2022).

Sulla stessa linea interpretativa si è consolidato, inoltre, anche l'orientamento della Cassazione, secondo cui la detrazione dell'IVA “*postula una necessaria correlazione fra i beni e i servizi acquistati e l'attività esercitata, nel senso che essi devono inerire all'impresa, anche se si tratti di beni non strumentali in senso proprio, purché risultino in concreto destinati alla finalità della produzione o dello scambio nell'ambito dell'attività dell'impresa stessa*”.

Per cui, anche in giurisprudenza, è stato ritenuto ammissibile il diritto alla detrazione dell'imposta assoluta sulla ristrutturazione di fabbricati abitativi destinati all'attività di affittacamere o case per vacanza, valorizzando la destinazione del bene agli scopi dell'impresa (Cass. n. 8628/2015 e Cass. n. 11333/2020).

Pertanto, se la prospettata attività turistico-ricettiva è continuata dalla società immobiliare, anche se per il tramite di un *outsourcer*, le relative prestazioni sono soggette a IVA nella misura del 10% (Tabella A, parte III, n. 120, DPR. n. 633/72). E, di conseguenza, l'imposta assoluta dalla società immobiliare, al momento dell'acquisto dell'immobile, risulta detraibile benché relativa a unità che sotto l'aspetto catastale si presentano come abitative.

Il documento di riferimento è la **risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 392 del 24/7/23**.