

*Ris. n. 18/E del 22 febbraio 2012*

*Agenzia delle Entrate - Dir. Centrale Normativa*

*Iva - Detrazione - Spese di ristrutturazione di immobili abitativi destinati ad attività d'impresa - Consulenza giuridica - [Art. 19-bis1](#) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633*

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'[art. 19-bis1](#) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, è stato esposto il seguente

#### QUESITO

È stato chiesto se l'indetraibilità dell'IVA assolta su immobili a destinazione abitativa e relative spese, stabilita dall'[art. 19-bis-1](#), lett. i), del D.P.R. n. 633/1972, debba applicarsi anche quando gli stessi sono utilizzati nell'ambito imprenditoriale dell'attività turistico-alberghiera.

#### SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE

Non viene prospettata alcuna soluzione.

#### PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'[art. 19-bis1](#), lett. i), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 preclude la detrazione dell'imposta sul valore aggiunto assolta in relazione all'acquisto ed alla manutenzione di immobili abitativi.

La preclusione non opera, in virtù di una specifica previsione contenuta nella norma, per le spese sostenute dalle imprese di costruzione nonché da quelle che pongono in essere locazioni esenti [di cui all'art. 10, n. 8)] che determinano l'applicazione del pro rata (artt. 19, c. 5 e 19-bis).

L'indetraibilità dell'imposta riguarda i fabbricati abitativi che risultano tali secondo le risultanze catastali e, in linea generale, prescinde dall'utilizzo effettivo dei medesimi (principio consolidato e da ultimo affermato nella circolare 1° marzo 2007, n. 12).

Tuttavia, si ritiene che gli immobili abitativi, utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di case vacanze, affitto camere, etc.) 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'[art. 19-bis1](#), lett. i), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

Tali principi risultano peraltro già desumibili dalla menzionata circolare n. 12 del 2007, par. 9), e dalla risoluzione 10 agosto 2004, n. 177, nelle quali si è affermato che gli immobili abitativi, quando sono destinabili, secondo la normativa regionale di settore, ad attività turistico-alberghiera, danno luogo a prestazioni di alloggio imponibili ad

IVA con l'aliquota del 10 per cento, ai sensi del n. 120) della Tabella A, Parte III, allegata al decreto IVA.

In conseguenza dell'imponibilità delle prestazioni di alloggio in esame, in coerenza con i principi generali dell'IVA, l'imposta sull'acquisto di beni o servizi afferenti dette tipologie di prestazioni risulta detraibile benché relativa ad unità che sotto l'aspetto catastale si presentano come abitative.

Ai fini dell'applicazione dei principi sopra enunciati, occorre, pertanto, verificare, in linea di fatto, se l'immobile abitativo, nel momento in cui sono realizzati i lavori di manutenzione o ristrutturazione, sia già effettivamente utilizzato per lo svolgimento di attività ricettizia, ovvero se a tale utilizzazione risulti inequivocabilmente destinato.

...

---

fisconline - banca dati - © Wolters Kluwer Italia Srl - P.I. 10209790152

- 27/10/2015 - 14:43 - \$12618160 - 10.39.20.250 - 17512477 577da373cee8816632974bdcbae0013-002

---