

IVA – Diritto alla detrazione per le società immobiliari anche in assenza di operazioni attive

21 Aprile 2005

è legittima la detrazione dell'IVA assolta sull'acquisto di immobili funzionali all'esercizio d'impresa (ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 633/1972), anche nel caso in cui la società abbia dichiarato nel corso degli anni un volume d'affari quasi pari a zero, presentando, quindi, un bilancio costantemente in perdita.

Questo l'orientamento della Corte di Cassazione che, con la recente **Sentenza n. 5739 del 16 marzo 2005**, ha accolto il ricorso presentato da una società di costruzione e gestione immobiliare, alla quale è stata negata la detrazione dell'IVA versata sull'acquisto di un immobile (destinato alla ristrutturazione ed alla successiva vendita), sulla base del fatto che, nel corso degli anni seguenti, la medesima società non aveva dato prova di esercitare alcuna attività imprenditoriale ricollegabile all'acquisto dello stesso immobile, dichiarando, infatti, un volume di affari quasi pari a zero, con bilancio costantemente in perdita.

Al riguardo, la Suprema Corte si è espressa precisando che, se è vero che ai fini del diritto alla detrazione dell'IVA assolta sugli acquisti di beni è comunque necessario (ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 633/1972) accertare che tali operazioni siano effettivamente inerenti all'esercizio di un'attività d'impresa, è anche vero che l'attività imprenditoriale propriamente detta non può considerarsi iniziata solo quando si registrino operazioni attive e, quindi, in presenza di un reddito imponibile.

La nozione di "attività imprenditoriale", infatti, aggiunge la Corte di Cassazione, non è riconducibile ai solo atti che tipicamente esprimono il raggiungimento del fine produttivo dell'impresa, ma deve ritenersi estesa a tutte le operazioni che si inseriscono funzionalmente, e non occasionalmente, nel perseguimento di tale scopo. In tal senso, l'inerenza all'esercizio dell'attività d'impresa deve ritenersi una caratteristica estesa all'intera area delle operazioni che l'imprenditore compie per realizzare l'obiettivo produttivo.

La detrazione dell'IVA assolta per l'acquisto di beni funzionali all'attività d'impresa, prevista dall'art.19 del D.P.R. 633/1972, è quindi legittima in presenza di documentate spese di investimento sostenute in vista dello svolgimento di un'attività lucrativa, articolata in un'iniziativa complessa e quantitativamente rilevante, anche quando, per difficoltà finanziarie del contribuente o per una stasi del mercato, non vengono poste in essere operazioni attive.

[4129-Sentenza n. 5739 del 16 marzo 2005.pdf](#)[Apri](#)