Detrazione IVA, ecco le regole per ristrutturazioni di immobili da strumentali ad abitativi

26 Novembre 2026

Per un'impresa non costruttrice, ammessa la detrazione IVA sulle spese sostenute per la ristrutturazione di un immobile strumentale di proprietà per trasformarlo, a fine lavori, in un'abitazione per la successiva locazione.

Se la locazione è poi imponibile ad IVA, non opera la rettifica della detrazione dell'IVA pagata sulle spese di recupero edilizio. Invece per le ulteriori spese di manutenzione, gestione e per l'acquisto di arredi, sostenute sulla stessa abitazione dopo il cambio di destinazione d'uso, l'IVA è indetraibile.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la risposta a **interpello n. 229 del 24 novembre 2026**, che approfondisce l'applicazione degli artt. 19-bis1, comma 1, lett. i), e 19-bis2 del DPR 633/1972, in caso di ristrutturazione di un fabbricato strumentale destinato ad essere trasformato in unità immobiliari abitative da concedere in locazione.

Il caso esaminato riguarda una società immobiliare – esercente attività di gestione e locazione di immobili – che ha avviato lavori di ristrutturazione su un fabbricato classificato nella categoria catastale D/1, finalizzati alla realizzazione di unità abitative da destinare alla locazione a lungo termine.

La società, che si qualifica come impresa di ristrutturazione ma non come impresa costruttrice, chiede chiarimenti circa:

- la possibilità di detrarre l'IVA relativa ai costi di ristrutturazione sostenuti quando l'immobile è ancora classificato come strumentale;
- l'assenza dell'obbligo di rettificare la detrazione per il solo fatto che, al termine dei lavori, l'immobile venga riclassificato nella categoria catastale abitativa A/2;
- la possibilità di detrarre l'IVA sulle successive spese di gestione, manutenzione e ristrutturazione delle unità abitative, in considerazione del loro utilizzo nell'ambito dell'attività d'impresa.

Come noto, l'art. 19-bis1, comma 1, lett. *i*), del DPR 633/1972 prevede, in linea generale, l'indetraibilità dell'IVA relativa all'acquisto, alla locazione, alla manutenzione, al recupero e alla gestione dei fabbricati a destinazione abitativa, fatte salve le eccezioni espressamente previste dalla disposizione, tra cui quella relativa alle imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività la costruzione dei predetti fabbricati.

Al riguardo, come ricorda l'Agenzia, la distinzione tra immobili abitativi e strumentali si basa su un criterio oggettivo: la **classificazione catastale**, a prescindere dall'uso concreto (*cfr.*, tra le altre, le C.M. 27/E/2006 e 22/E/2013).

Pertanto, richiamando i chiarimenti già forniti con la Risoluzione n.58/E del 21 febbraio 2008, l'Agenzia precisa che **l'indetraibilità oggettiva dell'IVA** prevista dalla citata lett. *i*) **non opera** per gli **interventi di ristrutturazione** eseguiti su **fabbricati** ancora **classificati come strumentali**.

L'IVA relativa a tali interventi è quindi detraibile secondo le regole ordinarie, anche quando, già al momento dell'avvio dei lavori, sia prevista la successiva trasformazione del fabbricato in unità immobiliari abitative.

Quanto all'eventuale obbligo di **rettifica della detrazione**, disciplinato dall'art. 19-bis2 del DPR 633/1972, l'Agenzia chiarisce che **il semplice cambio di classificazione catastale da strumentale ad abitativo non determina automaticamente la necessità di rettificare l'IVA precedentemente detratta**.

A tal fine, occorre, invece, verificare se vi sia una discordanza tra l'impiego di beni e servizi al momento del loro acquisto e la loro effettiva utilizzazione, che generi un diritto alla detrazione IVA in misura diversa da quella inizialmente operata.

In sostanza, chiarisce la R. 229/2026, nel caso di specie bisogna controllare se gli immobili, una volta ultimati gli interventi, siano effettivamente utilizzati in operazioni che possano modificare il diritto alla detrazione.

In particolare, tenuto conto che le **abitazioni risultanti dall'intervento verranno destinate alla locazione in regime di imponibilità IVA** (su opzione dell'impresa "ristrutturatrice" – *cfr*. art.10. co.1, n.8 del DPR 633/1972), prosegue l'Agenzia delle Entrate, **non vi sono i presupposti per rettificare la detrazione IVA assolta sui lavori di ristrutturazione dell'immobile** classificato in catasto, in questa fase, come **strumentale**.

Al contrario, una volta ultimati i lavori e attribuita la categoria A/2 come abitazioni, alle **nuove unità realizzate e locate**, **l'IVA sulle spese di manutenzione, gestione e sull'acquisto degli arredi diventa indetraibile** per l'impresa locatrice di gestione immobiliare, secondo il principio dell'indetraibilità oggettiva prevista dall'art. 19-bis1, comma 1, lett. *i*), del DPR 633/1972.

In conclusione, per gli interventi relativi ad un immobile strumentale destinato a diventare abitativo:

- l'IVA sulle **spese di ristrutturazione** sostenute quando **l'immobile** è ancora **strumentale** (D/1) è **detraibile** secondo le regole ordinarie;
- a seguito del **passaggio** dell'immobile **da D/1 ad A/2 non deve essere effettuata la rettifica della detrazione IVA** riferita alle medesime **spese** di **ristrutturazione**, **visto che** le **nuove abitazioni** verranno **locate con IVA**;
- l'IVA sulle **spese di manutenzione**, **gestione**, **recupero** edilizio e **arredo sostenute** sulle stesse **abitazioni dopo la fine dei lavori è indetraibile**, salvo che ricorrano le eccezioni previste dalla norma, tra cui che l'impresa abbia per oggetto esclusivo o principale la costruzione di tali fabbricati.

Allegati

Interpello_229_del_24_novembre_2026
Apri

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche Fiscali
Tel. 06 84567.291/256
E-Mail:
politichefiscali@ance.it