

Prot. n°46/C/2023

Pregg.mi Sigg.  
Soci Ordinari  
LORO SEDI

Ragusa, 24 Gennaio 2023

OGGETTO: **Abitazione destinata alla vendita e locata ai turisti– Detraibilità dell'IVA – R. 25/E/2023.**

*No alla rettifica della detrazione dell'IVA pagata dall'impresa costruttrice sull'acquisto di un complesso immobiliare residenziale, ristrutturato per destinarlo alla vendita e locato temporaneamente con finalità turistiche per mancanza di acquirenti.*

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate, nella **Risposta n.25/E del 13 gennaio 2023** all'istanza di un'impresa costruttrice sul corretto regime fiscale, ai fini IVA, riguardante l'eventuale rettifica della detrazione dell'imposta originariamente operata sull'acquisto di 2 immobili da ristrutturare e da destinare alla vendita che, dopo l'ultimazione dei lavori, erano stati oggetto di temporanea locazione perché invenduti.

Al riguardo, l'Amministrazione finanziaria, prima di fornire chiarimenti sul caso di specie, riepiloga brevemente la **disciplina legata alla detraibilità dell'IVA** sulle operazioni di **acquisto di beni e servizi** da parte delle imprese, soffermandosi, altresì, sulle **regole specifiche** operanti **per le imprese di costruzioni** (cfr. art.19, co.1, 19-bis1, co. 1, lett. i, e 19-bis2, del DPR n. 633/1972 – *Decreto IVA*). In particolare, viene ricordato che, in linea generale, dall'IVA ricevuta dall'impresa e relativa alle operazioni effettuate, è detraibile l'ammontare dell'imposta pagata dalla stessa impresa sull'acquisto di beni e servizi legati all'esercizio della propria attività (cfr. art.19, co.1, DPR n. 633/1972).

Tale principio vale anche con riferimento all'esercizio dell'attività edile, laddove a fronte del divieto generale di **detrazione dell'IVA** versata **per l'acquisto di fabbricati a destinazione residenziale** (cd. "indetraibilità oggettiva dell'IVA"), l'unica eccezione è riconosciuta per gli **acquisti effettuati dalle imprese** che hanno per **oggetto esclusivo o principale la costruzione dei predetti fabbricati** o porzioni degli stessi (cfr. art.19-bis1, co. 1, lett. i, DPR n. 633/1972).

Sul punto, occorre, inoltre, aggiungere che, ai fini IVA, gli immobili si considerano abitativi (o strumentali) in base alla loro classificazione catastale, a prescindere dall'effettivo utilizzo (cfr. tra tutte la C.M. 27/E/2006).

Queste regole, ricorda la Risposta 25/E/2023, vanno coordinate con il meccanismo della rettifica della detrazione IVA (in aumento o diminuzione) che opera, nell'ipotesi in cui i beni ed i servizi acquistati vengano utilizzati per effettuare operazioni che danno diritto alla detrazione in misura diversa da quella operata nella fase di acquisto dei medesimi beni/servizi (*cf.* art.19-*bis*2, DPR n. 633/1972). In particolare, poi, nel caso di acquisto di fabbricati abitativi ad opera di imprese di costruzioni, questa regola opera se il diverso utilizzo dell'immobile, rispetto all'impiego programmato in fase di acquisto, avviene nei primi 10 anni dalla compravendita stessa, ovvero dall'entrata in funzione dell'immobile (ad es. dall'ultimazione dei lavori di recupero).

Quindi, alla luce della ricostruzione normativa operata, sul caso di specie l'Agenzia delle Entrate chiarisce che la temporanea locazione delle abitazioni comprate, ristrutturate e destinate alla successiva vendita non comporta, per l'impresa di costruzioni, l'obbligo di rettifica della detrazione dell'IVA versata a suo tempo in fase di acquisto del complesso immobiliare. Infatti, la temporanea locazione ad uso turistico non muta l'attività principale esercitata dall'impresa istante, che resta costituita dalla costruzione/ristrutturazione di abitazioni per la successiva rivendita, né l'originaria destinazione degli immobili, che resta quella della vendita a terzi.

In questo senso, quindi, la locazione degli immobili (peraltro imponibile ad IVA) è solo funzionale alla copertura dei costi di gestione del complesso, in attesa dei potenziali acquirenti dello stesso.

In allegato la nota di risposta dell'Agenzia delle Entrate.

Cordiali saluti

Il Direttore

Dott. Ing. Giuseppe Guilielmino  
