

Detrazione IVA sull'acquisto dell'immobile che diventerà casa vacanze

Entrate precisa: gli immobili abitativi utilizzati nell'ambito di un'attività ricettiva, che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili ad IVA, sono trattati alla stregua dei fabbricati strumentali per natura, a prescindere dalla classificazione catastale

di **Redazione Tecnica** - 26 luglio 2023

Il chiarimento è nella risposta delle Entrate all'**interpello n.392/2023**: **l'IVA è detraibile** per l'acquisto di un immobile a destinazione abitativa, **adibito a casa vacanze**.

Il quesito è stato posto all'Agenzia da una società che intende **acquistare un immobile da destinare a locazione turistica** e pertanto chiede se può detrarre l'IVA assolta in sede di acquisto dell'immobile, qualificato come abitativo (categoria catastale A/7) e destinato allo svolgimento di un'attività commerciale.

La società ritiene di poter **detrarre l'IVA** in quanto la locazione turistica dell'immobile è **attività assimilabile a quella turistico-alberghiera**, per la quale può considerarsi esclusa l'indetraibilità oggettiva prevista dall'**articolo 19-bis1, comma 1, lettera i)** del Decreto IVA.

Analizziamo di seguito la risposta di chiarimento rilasciata dalle Entrate.

Detrazione a prescindere dalla categoria catastale

Entrate conferma l'ipotesi prospettata dalla società istante, ricordando anche la **Risoluzione n. 18/E del 22 febbraio 2012** dove viene sottolineato che *"gli immobili abitativi sono utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di case vacanze, affitta 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'articolo 19-bis1, comma 1, lettera i), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633"*.

Inoltre, l'Agenzia fa riferimento alla **risposta n. 844 del 2021** e ad un orientamento della Corte di Cassazione sottolineando che gli immobili abitativi, se destinati ad attività turistico-alberghiera **danno luogo a prestazioni di alloggio imponibili ad IVA con aliquota al 10%** e che il diritto alla detrazione dell'Iva **non può essere negato in forza della astratta classificazione catastale** dell'immobile, dandosi invece prevalenza alla sua concreta destinazione.

Per concludere Entrate riprende quanto riportato nella **Risoluzione n.18/E del 2021** e conferma la soluzione interpretativa presentata dall'istante, ovvero: *"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"*.

Potrebbe interessarti: [IVA agevolata per diversi interventi su uno stesso immobile. Quali aliquote applicare?](#)

Articolo tratto da *EdiTecnico*