Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso: quando è detraibile l'IVA?

L'Agenzia delle Entrate interviene sulla detraibilità dell'IVA per la trasformazione di immobili strumentali in abitazioni, distinguendo tra spese di ristrutturazione, rettifica della detrazione e costi successivi al cambio d'uso

di Redazione tecnica – 26.11.2026

L'IVA assolta sulle **spese di ristrutturazione** di un immobile strumentale è detraibile secondo le regole ordinarie anche quando gli interventi sono finalizzati alla sua trasformazione in abitazioni.

Il successivo **cambio di destinazione d'uso** non comporta automaticamente l'obbligo di rettificare la detrazione già operata, che può essere mantenuta se gli immobili sono destinati a operazioni imponibili e non cambia la misura della detrazione spettante. Resta invece indetraibile, nel caso esaminato, l'IVA sulle successive spese di manutenzione, gestione e arredamento delle abitazioni.

È quanto ha precisato l'Agenzia delle Entrate con la **risposta del 24 novembre 2026, n. 229**, relativa a un intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato alla trasformazione di uffici in appartamenti destinati alla locazione a lungo termine.

L'Amministrazione finanziaria ha confermato il criterio della **classificazione catastale** per distinguere gli immobili strumentali da quelli abitativi ai fini dell'applicazione dell'indetraibilità oggettiva, soffermandosi anche sulle condizioni che consentono di mantenere la detrazione dell'imposta assolta sui lavori qualora, a seguito del cambio di destinazione d'uso, gli immobili siano concessi in locazione in regime di imponibilità.

Ristrutturazione e detrazione IVA: i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

L'istanza è stata presentata da una società immobiliare di gestione che ha affidato in appalto un intervento di **ristrutturazione edilizia**, dichiarato riconducibile all'art. 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), finalizzato alla trasformazione di una porzione di un immobile strumentale, censito nella categoria catastale D/1 e utilizzato come uffici, in abitazioni (categoria A/2) con relative pertinenze.

Le nuove unità immobiliari saranno destinate alla **locazione a lungo termine**, con la possibilità di optare per l'imponibilità IVA ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8), del d.P.R. n. 633/1972 (Decreto IVA), in quanto la società dichiara di qualificarsi come impresa di ristrutturazione e non come impresa costruttrice.

La società ha inoltre optato per l'**applicazione separata dell'imposta** ai sensi dell'art. 36, comma 3, del Decreto IVA, distinguendo l'attività di locazione degli immobili residenziali in esenzione da quella di locazione degli immobili strumentali in regime di imponibilità.

L'istante ha quindi chiesto all'Agenzia delle Entrate di esprimersi sulla detraibilità dell'IVA assolta sui lavori, sull'eventuale obbligo di rettifica della detrazione al termine degli stessi e sul trattamento fiscale delle successive spese di manutenzione e gestione delle abitazioni.

Immobili strumentali e abitativi: detrazione IVA e limiti normativi

La disciplina della **detrazione IVA** è contenuta nell'art. 19 del d.P.R. n. 633/1972, secondo cui il soggetto passivo può detrarre l'imposta assolta sugli acquisti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa, arte o professione, mentre non è detraibile quella relativa agli acquisti afferenti a operazioni esenti o comunque non soggette all'imposta, fatte salve le disposizioni in materia di rettifica.

A questa regola generale si affiancano le limitazioni previste dall'**art. 19-bis1, comma 1, lettera i)**, secondo cui non è ammessa in detrazione l'IVA relativa all'acquisto di fabbricati o porzioni di fabbricati a destinazione abitativa, né quella relativa alla locazione, manutenzione, recupero o gestione degli stessi.

La disposizione prevede due eccezioni:

- le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la **costruzione di fabbricati abitativi**;
- i soggetti che esercitano attività che danno luogo a operazioni di locazione esenti ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8), che comportano la riduzione della percentuale di detrazione secondo il meccanismo del **pro-rata**.

In queste ipotesi viene meno la specifica preclusione alla detrazione prevista per gli immobili abitativi, ferma restando l'applicazione delle regole ordinarie.

Come ha ricordato l'Agenzia delle Entrate, la finalità della norma è evitare indebite detrazioni dell'imposta relativa a beni e servizi suscettibili di essere utilizzati sia nell'attività d'impresa sia per finalità estranee alla stessa.

Secondo la consolidata prassi dell'Amministrazione finanziaria, ai fini dell'applicazione della disciplina IVA la distinzione tra fabbricati abitativi e strumentali si basa, di regola, sulla classificazione catastale, indipendentemente dall'effettivo utilizzo dell'immobile.

Come precisato nella circolare n. 22/E del 28 giugno 2013, rientrano tra i **fabbricati abitativi** quelli classificati o classificabili nel gruppo catastale A, a esclusione della categoria A/10, mentre sono considerati **strumentali per natura** gli immobili classificati o classificabili nei gruppi B, C, D ed E, oltre a quelli della categoria A/10, qualora la destinazione a ufficio o studio privato risulti dal provvedimento amministrativo autorizzatorio.

IVA sui lavori di trasformazione da uffici ad abitazioni

Nel rispondere al primo quesito, l'Agenzia delle Entrate ha richiamato la **risoluzione n. 58/E del 21 febbraio 2008**, con la quale aveva già affrontato il tema della ristrutturazione di immobili strumentali destinati a essere trasformati in abitazioni.

L'indetraibilità oggettiva prevista dall'art. 19-bis1, comma 1, lettera i), del Decreto IVA non riguarda infatti l'acquisto e la ristrutturazione degli immobili strumentali, per i quali trovano applicazione le regole ordinarie di detrazione dell'imposta.

Il fatto che, sin dall'avvio dei lavori, sia prevista la realizzazione di unità immobiliari residenziali non determina l'applicazione anticipata delle limitazioni previste per i fabbricati abitativi, anche perché questi ultimi possono essere successivamente utilizzati per operazioni imponibili.

L'Agenzia ha quindi riconosciuto la **detraibilità sin dall'origine** dell'IVA relativa alle spese di ristrutturazione edilizia sostenute dalla società, secondo le disposizioni degli artt. 19 e 19-bis del d.P.R. n. 633/1972, in quanto i lavori sono eseguiti su un fabbricato strumentale per natura, ancora classificato nella categoria catastale D/1.

Rettifica della detrazione IVA: quando è obbligatoria

L'ultimazione dei lavori e il conseguente passaggio dalla categoria catastale D/1 alla categoria A/2 non costituiscono, di per sé, il presupposto per la **rettifica della detrazione** dell'IVA assolta sulle spese di ristrutturazione.

Il meccanismo è disciplinato dall'**art. 19-bis2 del Decreto IVA**, che prevede la rettifica, in aumento o in diminuzione, della detrazione qualora l'utilizzo dei beni e dei servizi acquistati dia diritto alla detrazione in misura diversa da quella inizialmente operata.

Per i beni non ammortizzabili e i servizi si tiene conto esclusivamente della loro prima utilizzazione, mentre per i beni ammortizzabili la norma prevede un periodo di rettifica pluriennale. Nel caso dei fabbricati o delle porzioni di fabbricati, considerati comunque beni ammortizzabili ai fini di questa disposizione, tale periodo è fissato in **dieci anni**, decorrenti dall'anno di acquisto o di ultimazione.

Il diritto alla detrazione può essere esercitato già al momento dell'acquisto dei beni e dei servizi, sulla base della loro prevista destinazione a operazioni che conferiscono tale diritto. Qualora l'impiego effettivo risulti diverso da quello originariamente programmato e comporti una variazione della misura della detrazione, si procede alla relativa rettifica.

Nel caso esaminato, l'Agenzia delle Entrate ha escluso la sussistenza dei presupposti per la rettifica dell'IVA assolta sui lavori di ristrutturazione, sulla base di quanto rappresentato dalla società in merito alla futura stipula di contratti di locazione a lungo termine in **regime di imponibilità IVA** ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8), del Decreto IVA.

Qualora invece gli appartamenti fossero destinati a **locazioni in regime di esenzione**, andrebbero valutati i presupposti per la rettifica della detrazione originaria.

Manutenzione, gestione e arredi: quando l'IVA è indetraibile

Per le spese sostenute in seguito alla riclassificazione catastale degli immobili come fabbricati abitativi, l'Agenzia ha confermato l'applicabilità delle limitazioni previste dall'art. 19-bis1, comma 1, lettera i), del Decreto IVA, ribadendo che la natura abitativa degli immobili è individuata sulla base della categoria catastale, a prescindere dal loro utilizzo nell'attività d'impresa.

Sul presupposto che la società non sia qualificabile come impresa di costruzione e non applichi il pro-rata di detrazione nei termini previsti dalla disposizione, il Fisco ha quindi escluso la detraibilità dell'IVA relativa alle spese di **acquisto, locazione, manutenzione, recupero e gestione** delle unità immobiliari a destinazione abitativa.

Esclusa anche la detraibilità dell'IVA relativa all'**acquisto del mobilio** destinato ad arredare gli appartamenti risultanti dai lavori, trattandosi di spese funzionali allo sfruttamento economico di immobili abitativi soggetti al regime di indetraibilità oggettiva.

Secondo l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate, la qualifica di **impresa di ristrutturazione** e la conseguente possibilità di optare per l'imponibilità IVA delle locazioni abitative consentono, nel caso esaminato, di mantenere la detrazione operata sulle spese di ristrutturazione dell'immobile strumentale, senza tuttavia superare le limitazioni previste per gli acquisti relativi ai fabbricati abitativi.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*