

## IVA DETRAIBILE

È detraibile l'Iva relativa alle spese per l'acquisto, la ristrutturazione e la manutenzione di fabbricati abitativi impiegati come beni strumentali nell'esercizio di un'attività turistico-alberghiera. Considerato che i proventi di tale attività sono imponibili ad aliquota del 10%, deve ritenersi inoperante, nel caso di specie, l'indetraibilità oggettiva prevista dall'art. 19-bis1, lett. i), del dpr 633/72. È quanto chiarisce l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 18 del 22 febbraio 2012, rispondendo a un quesito che mirava appunto ad appurare se il divieto di detrazione previsto dalla citata disposizione si renda applicabile anche quando i fabbricati abitativi sono utilizzati nell'ambito di un'attività turistico-alberghiera. L'Agenzia osserva anzitutto che la disposizione in esame reca una preclusione oggettiva della detrazione dell'Iva assolta sulle spese inerenti i fabbricati abitativi, eccetto che per le imprese di costruzione nonché per quelle che pongono in essere locazioni esenti che comportano il pro rata. In via di principio, prosegue la risoluzione, l'indetraibilità riguarda i fabbricati classificati come abitativi in catasto, a prescindere dall'utilizzo effettivo; se però tali fabbricati sono utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo, quale la gestione di case vacanze o l'affitto camere, che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili, essi devono essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura. In effetti, è il principio generale che ricollega il diritto di detrazione dell'Iva pagata «a monte» alle operazioni imponibili «a valle» che esige di derogare, nel caso di specie, al divieto oggettivo dell'art. 19-bis1, che peraltro è stato introdotto prima che, nell'ambito della riforma delle attività turistiche, venisse prevista l'imponibilità delle locazioni di case per vacanze (ad aliquota 10%, come le prestazioni alberghiere). Tornando alla risoluzione, l'Agenzia riconosce che, di conseguenza, le spese di acquisto e manutenzione relative ai suddetti fabbricati non subiscono la preclusione normativa sopra richiamata. Occorre al tal fine verificare, conclude l'Agenzia, se il fabbricato abitativo, nel momento in cui sono realizzati i lavori di manutenzione o ristrutturazione, sia già effettivamente utilizzato per svolgere l'attività ricettiva, o se sia inequivocabilmente destinato a tale utilizzo.