

# Iva edilizia, allo studio il riordino delle esenzioni

## Delega fiscale



Detrazione più aderente all'effettivo utilizzo di beni e servizi soggetti a imposta

**Simona Ficola**  
**Benedetto Santacroce**

Con due mosse la legge della delega fiscale vuole intervenire sull'applicazione dell'Iva in edilizia modificando le regole che informano lo specifico settore per quanto riguarda l'esenzione delle relative operazioni e la detrazione dell'imposta.

In effetti, la legge delega evidenzia che questo settore risulta attualmente caratterizzato da una normativa complessa che distingue il regime fiscale applicabile in ragione della natura strumentale o abitativa degli immobili e della tipologia degli operatori. In attuazione del criterio di delega si intende operare una profonda rivisitazione della materia conferendole maggiore coerenza e organicità.

In particolare, con riferimento alle disposizioni che disciplinano le operazioni esenti, il settore immobiliare soffre di una moltitudine di ipotesi che il legislatore intende rivedere, anche individuando ulteriori circo-

stanze in cui consentire ai contribuenti di optare per l'imponibilità.

Dal regime naturale di esenzione per le operazioni di cessione e locazione dei beni immobili a uso abitativo o strumentale, ci sono poi una serie di deroghe che rendono complessa l'individuazione del corretto regime Iva applicabile all'operazione che si intende realizzare.

Altro aspetto che interessa il settore immobiliare è quello relativo ad un altro importato principio, cardine nella normativa che disciplina l'Iva, che è quello del diritto a detrazione.

Allo stato attuale, infatti, l'esercizio del diritto a detrazione è escluso a opera dell'articolo 19-bis<sup>1</sup>, lettera i) del decreto Iva, in relazione all'imposta dovuta sull'acquisto, sulla locazione, sulla gestione e sul recupero di fabbricati abitativi per le imprese diverse da quelle che svolgono in via esclusiva o prevalente attività edilizia nel settore abitativo.

Il diritto a detrazione, quindi, risulta particolarmente ancorato alla classificazione e in particolare alla classificazione catastale degli immo-

bili, prevedendo che per quelli a uso abitativo l'esercizio del diritto a detrazione è precluso tout court, a prescindere dal loro effettivo utilizzo.

Detto limite, ribadito più volte dall'amministrazione finanziaria, volto sostanzialmente a evitare indebite detrazioni di imposta nei casi in cui l'acquisto di fabbricati abitativi, nonché dei servizi a esso relativi, siano suscettibili di essere utilizzati promiscuamente sia nell'attività d'impresa sia per finalità estranee a essa, è stato mitigato dalla stessa prassi.

Come si evince anche dalla recente risposta a interpello 392/2023, con riferimento agli immobili abitativi utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di case vacanze, affitta camere e così via), qualora l'utilizzo di detti immobili comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili a Iva, gli stessi debbono essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura, di modo che le spese di acquisto e manutenzione relative ai suddetti immobili non risentano dell'indedraibilità.

Questa minima apertura comunque non è ancora in linea con le disposizioni unionali, tant'è che il criterio individuato dalla legge delega è quello di rendere la detrazione maggiormente aderente all'effettivo utilizzo dei beni e dei servizi impiegati nell'effettuazione di operazioni soggette all'imposta, in modo da rendere l'esercizio della detrazione coerente con la natura dell'operazione per la quale il bene o il servizio acquistato è utilizzato.

### ATTIVITÀ RICETTIVE

#### N. 392/2023

Nella gestione di affittacamere, qualora l'utilizzo di immobili comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili a Iva, gli stessi debbono essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura