

CIRCOLARE N. 43 DEL 02 LUGLIO 2018

DETRAZIONE IVA PER LAVORI SU IMMOBILI DI TERZI

*Rif. normativi e di prassi:* *Sentenza della Corte di Cassazione a SS.UU. n. 11533/2018*

*In sintesi*

*Si riporta di seguito quanto emerso dalla Sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la pronuncia del 11/05/2018 n. 11533.*

Uno dei principali requisiti che permettono al soggetto passivo Iva di esercitare il diritto alla detrazione in relazione all'acquisto di determinati beni e/o servizi è certamente quello dell'inerenza.

Detto principio, nello specifico, presuppone la sussistenza di una relazione immediata e diretta tra l'operazione a monte e una o più operazioni a valle che conferiscono un diritto di detrazione.

Con riferimento alla detrazione dell'Iva per lavori di natura straordinaria eseguiti su immobili di terzi (ovvero concessi in locazione o in comodato) negli ultimi anni la giurisprudenza di Cassazione ha manifestato orientamenti altalenanti, concludendo in taluni casi per la negazione del diritto alla detrazione e in altri per il suo riconoscimento, proprio nel presupposto dell'assenza o della presenza del requisito di inerenza con riferimento a tali operazioni.

In particolare, nelle sentenze che hanno escluso la detrazione è in diverse forme presente la preoccupazione dei giudici che il contratto di locazione potesse essere stato predisposto allo scopo di consentire al conduttore una detrazione dell'Iva di cui il proprietario dell'immobile in quanto "consumatrice finale" non avrebbe potuto aver diritto - appunto perché non esercitante attività di impresa o professionale - venendo quindi a mancare l'effettuazione di operazioni Iva a valle dalle quali potesse originare il debito d'imposta eventualmente compensabile.

Risolvendo detto contrasto giurisprudenziale a favore della detrazione, invece, la **Corte di Cassazione, riunita in Sezioni Unite, con la pronuncia n. 11533 dell'11 maggio 2018**, ha affermato che

*"Deve riconoscersi il diritto alla detrazione Iva per lavori di ristrutturazione o manutenzione*

*anche in ipotesi di immobili di proprietà di terzi, purché sia presente un nesso di strumentalità con l'attività d'impresa o professionale, anche se quest'ultima sia potenziale o di prospettiva. E ciò pur se - per cause estranee al contribuente - la predetta attività non abbia poi potuto concretamente esercitarsi".*

Un nesso di strumentalità che, quindi, viene meno soltanto quando l'attività economica anche potenziale cui avrebbe dovuto accedere l'utilizzatore non sia stata intrapresa per circostanze non estranee al contribuente.

E con l'ulteriore aggiunta della richiamata sentenza, che la questione nulla ha a che fare con fattispecie abusive o elusive, dovendosi invece unicamente stabilire con un tipico accertamento di fatto se il diritto alla detrazione spetta o non spetta per la rammentata ragione della esistenza o meno della natura strumentale dell'immobile rispetto all'attività economica in concreto svolta o che il contribuente avrebbe potuto svolgere.