Ristrutturazione di immobili strumentali locati: sì alla detrazione Iva

15 Maggio 2018

Il diritto alla detrazione dell'Iva per lavori di ristrutturazione o manutenzione deve essere riconosciuto **anche se l'immobile è di proprietà di terzi, purché sia presente un nesso di strumentalità** con l'attività d'impresa, anche se potenziale.

La **Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la Sentenza n. 11533 depositata l'11 maggio 2018** si è pronunciata sul tema della detrazione dell'Iva per lavori di ristrutturazione effettuati dall'impresa locataria su immobili strumentali.

Il caso di specie nasceva da alcuni avvisi di accertamento per il recupero dell'Iva ritenuta, dall'Autorità Finanziaria, indebitamente detratta relativamente alle spese di ristrutturazione di un complesso immobiliare dato in locazione e destinato a residence per vacanze. I lavori erano stati effettuati dalla società che l'aveva in locazione e che era controllata dalla società proprietaria, una società estera di diritto statunitense. Inoltre, la società locataria non aveva mai svolto attività di impresa, e l'accatastamento dell'immobile veniva modificato (da A/2 a D/2) solo al termine dei lavori di ristrutturazione.

Con la sentenza in commento la Corte ha risolto la controversa questione relativa al riconoscimento del diritto alla detrazione dell'Iva per lavori di ristrutturazione anche in capo all'impresa locataria sciogliendo due nodi interpretativi di particolare importanza.

In prima istanza, per quanto riguarda il nesso di strumentalità tra il bene immobile oggetto di lavori di ristrutturazione e l'attività di impresa ivi svolta, ha chiarito che **tale strumentalità va verificata in concreto** in base alla effettiva destinazione del bene immobile **a prescindere dalla categoria catastale** dello stesso. In via di principio, infatti, afferma la Corte "non è possibile tollerare, limitazioni al diritto di detrazione".

In secondo luogo, stante la sussistenza del nesso di strumentalità, ha precisato che **il diritto alla detrazione dell'Iva per lavori di ristrutturazione deve essere riconosciuto anche nell'ipotesi di immobili di proprietà di terzi.**

Sul punto, la Corte precisa che la giurisprudenza di segno contrario (Cass. Sez. trib.n.15808/2006, Cass. Sez. trib.n.2939/2006; Cass. Sez. trib.n.13494/2015; Cass. Sez. trib.n.3544/2010) aveva escluso il diritto alla detrazione dell'Iva per ristrutturazione nelle ipotesi di immobili locati per evitare che i contratti di locazione fossero conclusi al solo scopo di consentire al locatario di fruire di detrazioni a cui il proprietario, non soggetto passivo di imposta, non avrebbe avuto

diritto. Preoccupazioni fondate, che tuttavia non possono comprimere il diritto alla detrazione.

Sul punto **la Corte afferma, che va recepita la soluzione “mediana” adottata dalla giurisprudenza unionale^[1]**, che fa salvo il **carattere assoluto del principio della neutralità dell’Iva.**

Dunque il **diritto alla detrazione dell’Iva per lavori di ristrutturazione o manutenzione deve riconoscersi anche in ipotesi di immobili di proprietà di terzi, a condizione che sia presente un nesso di strumentalità con l’attività d’impresa, o professionale anche se quest’ultima sia potenziale o di prospettiva.** E questo anche se (per cause esterne al contribuente) la predetta attività non abbia poi potuto esercitarsi. Il **nesso di strumentalità viene meno solo quando l’attività economica anche potenziale non sia stata intrapresa per circostanze non estranee al contribuente.**

^[1] Cfr. Corte Giust. 28 febbraio 2018 C-672/16; Corte Giust. 14 settembre 2017 C-132/2016; Corte Giust. 18 luglio 2013 C-124/12.