

L'Iva sui costi di costruzione non detratta consente la vendita in esenzione

 Norme&Tributi Plus Fisco | 27 febbraio 2026 | Giorgio Confente

Secondo le indicazioni fornite dalla prassi, l'Iva sui costi di costruzione dell'immobile abitativo, classificato come tale, è indetraibile. In linea generale, l'articolo 19-bis¹, comma 1, lettera i) del Dpr 633/72 stabilisce l'indetraibilità oggettiva dell'Iva per l'acquisto, la locazione o la costruzione di fabbricati a destinazione abitativa, salvo che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati.

Nel caso descritto, l'operazione di costruzione è posta in essere da una società che svolge esclusivamente l'attività industriale e pertanto ricade nella regola generale della indetraibilità prevista per i fabbricati abitativi, se ci si attiene al criterio della classificazione catastale, secondo il consolidato orientamento della prassi (si veda ad esempio: agenzia delle Entrate circolare 12/E/2007, circolare 22/E/2013 e risposta ad interpello 60/2024). Invece, la Corte di Cassazione ha più volte stabilito che il diritto alla detrazione dell'Iva non può essere negato in forza dell'astratta classificazione catastale dell'immobile ad uso abitativo, occorrendo valutarne la destinazione all'attività di impresa (Cassazione n. 31506/2025, n. 8628/2015, n. 4606/2016 e n. 26748/2016). Secondo questa prospettiva, che valorizza l'effettiva destinazione, nel caso esposto dal lettore, la detrazione potrebbe essere consentita.

Se non è esercitata la detrazione, il regime della successiva vendita può essere esente. Infatti, l'articolo 10, comma 1, numero 27-quinquies del Dpr 633/1972 dispone che sono esenti dall'imposta le cessioni che hanno per oggetto beni acquistati o importati senza il diritto alla detrazione totale della relativa imposta ai sensi degli articoli 19, 19-bis1 e 19-bis2. Pertanto, se la società si attiene prudenzialmente alle indicazioni della prassi, la vendita potrebbe scontare il regime di esenzione, in luogo di quello ordinario che prevede l'imponibilità per legge, trattandosi di fabbricato, ceduto entro cinque annui dall'ultimazione della costruzione da parte dell'impresa che lo ha costruito (articolo 10, numero 8bis del Dpr 633/1972).

*Consulta L'Esperto risponde per avere accesso a un archivio con oltre 200mila quesiti, con relativi pareri.
Non trovi la risposta al tuo caso? Invia una nuova domanda agli esperti*