RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IVA

di MATTEO RIZZARDI

Iva, hotel e "ostinazione catastale"

Quando la Cassazione riconduce il Fisco al principio di neutralità.

Il panorama fiscale italiano, specialmente nel campo Iva sugli immobili, riserva spesso al contribuente la spiacevole sorpresa di vedere la sostanza economica soccombere di fronte alla forma burocratica. Il caso della detraibilità dell'Iva relativa ai fabbricati ad uso abitativo (disciplinata dall'art. 19-bis1, c. 1, lett. i) D.P.R. 633/1972) è un esempio paradigmatico di questa distorsione. La norma esclude la detrazione per l'acquisto, la locazione o la manutenzione di fabbricati a destinazione abitativa, salvo specifiche eccezioni.
Ebbene, il Fisco tende spesso a interpretare questo divieto con un rigore militaresco, basando la contestazione **sull'astratta classificazione catastale,** dimenticando che un numero di categoria non può azzerare l'effettiva destinazione economica del bene. Su questo punto, la **Corte Suprema di Cassazione, con l'ordinanza 3.12.2025, n. 31511** (R.G.N. 22587/2017), offre una rassicurazione fondamentale e, al contempo, un monito pratico per i professionisti.

Contenzioso ed elemento scatenante - La controversia vedeva protagonista l'Agenzia delle Entrate e una società operante nel settore alberghiero. L'oggetto del contendere era l'indebita detrazione dell'Iva relativa a spese sostenute per i lavori di ristrutturazione e ampliamento della struttura alberghiera. L'Agenzia, basandosi su un processo verbale di constatazione (PVC), aveva ripreso a tassazione l'Iva detratta perché l'immobile era ritenuto a destinazione abitativa, ricadendo nel divieto del citato art. 19-bis1, lett. i). La società contribuente aveva vinto sia in primo grado che in appello (C.T.R. Molise n. 403/3/2016). L'Agenzia ricorreva dunque in Cassazione, sostenendo che la mera classificazione catastale era sufficiente a negare il diritto.

Neutralità Iva come scudo pratico - Gli Ermellini, tuttavia, hanno rigettato il ricorso erariale. La pronuncia ribadisce con forza un principio già ampiamente consolidato nella giurisprudenza nazionale ed europea: **il diritto alla detrazione Iva non può essere negato in virtù dell'astratta classificazione catastale dell'immobile.** Ciò che conta è la **destinazione all'attività di impresa,** che deve essere valutata in base all'utilizzo **concreto o anche solo prospettico** del bene. Questa impostazione si radica nel **principio di neutralità fiscale** insito nel sistema Iva, volto ad esonerare l'imprenditore dall'imposta assolta in tutte le sue attività economiche, purché esse siano a loro volta soggette ad Iva. Se l'immobile è effettivamente utilizzato per l'attività d'impresa, anche se accatastato come abitativo, negare la detrazione equivarrebbe a violare la neutralità e a generare una doppia imposizione.

Spunti operativi per il professionista - La Cassazione, dunque, impone di guardare al dato fattuale. Come si traduce questo nella quotidianità professionale?
1. **Blindare l'inerenza prospettica.** Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti come quello oggetto della sentenza qui commentata, è cruciale non basarsi solo sull'intenzione. La difesa della società contribuente è risultata vincente perché la C.T.R. aveva potuto basarsi su **perizie tecniche di conformità urbanistica, asseverate con giuramento,** che certificavano la destinazione **turistico-alberghiera** delle opere. Per lo studio, questo significa che, se l'accatastamento è ambiguo, la prova principe non è la dichiarazione del legale rappresentante, ma l'atto tecnico giurato che certifichi l'uso effettivo del cespite nell'esercizio effettivo dell'attività d'impresa.
2. **Ribaltamento dell'onere probatorio.** L'Agenzia aveva tentato di contestare la detrazione ipotizzando la destinazione dell'immobile a uso privato (abitazione del custode o del titolare), ma la C.T.R. ha escluso che l'Agenzia avesse assolto al proprio onere probatorio in tal senso. Questo suggerisce che, una volta che il contribuente ha fornito elementi oggettivi sull'inerenza, spetta al Fisco dimostrare l'uso privato per negare la detrazione.
In conclusione, l'ordinanza n. 31511/2025 non è una novità, ma la riaffermazione pungente che il formalismo catastale deve cedere il passo alla realtà economica. Per il professionista, essa è una *ratio* operativa: la battaglia si vince non appellandosi al diritto astratto, ma presentando **elementi oggettivi e asseverati** (come le perizie) che documentino in modo incontrovertibile l'utilizzo imprenditoriale del bene. Se l'acquisto o la ristrutturazione è stata intesa *ab initio* per l'attività, l'Iva è detraibile. È una lezione di realismo economico che il Fisco, purtroppo, continua a imparare solo a colpi di sentenze.

Riproduzione vietata - lunedì 22 dicembre 2025