

Spett. le Società

Gentile Cliente

Oggetto: Novità in materia di detraibilità dell'Iva sulle spese di miglioramento di immobili concessi in locazione.

In riferimento all'oggetto ed in particolare alla detraibilità dell'Iva versata per opere di miglioramento realizzate da parte del conduttore nell'immobile locato sede dell'attività la Corte di Cassazione tributaria si è espressa in maniera chiara tale da fugare ogni motivo di controversia con la **sentenza n. 2939 del 10 febbraio 2006**.

La sentenza interviene dopo anni di dubbi interpretativi sulla norma.

La Commissione chiarisce che non è detraibile l'Iva versata per opere di miglioramento realizzate da parte del conduttore nell'immobile locato sede dell'attività, poiché manca il presupposto che i beni ed i servizi acquisiti siano stati impiegati nell'ambito dell'attività economica esercitata (articolo 19, comma 1 del DPR n. 633/1972). In tali casi i lavori sono, infatti, svolti a beneficio del locatore dell'immobile. Anche i principi normativi che regolano il contratto di locazione prevedono che le riparazioni straordinarie (art. 1576, 1609, 1621 del codice civile – art. 23 della L. n. 392/1978) rimangono a carico del locatore. Radicali opere edili infatti, sono atti di esclusiva pertinenza e profitto del proprietario e non possono quindi essere considerati costi dell'impresa affittuaria, ove la stessa li abbia sostenuti.

La detrazione delle spese da parte del locatario, con il conseguente recupero dell'iva versata, si risolve in un'operazione elusiva.

Si prega, pertanto, di far descrivere minuziosamente le fatture ricevute a fronte di eventuali lavori di ristrutturazione per poter valutare circa la detraibilità dell'Iva.

Napoli, 28 giugno 2006

Dr. Antonietta Sandoli