

Le opere di demolizione e bonifica su aree proprie della SICAF danno diritto al rimborso IVA infrannuale con esonero dalle garanzie, quelle su aree di terzi in concessione gratuita no

Una SICAF multicomparto, i cui comparti partecipano a un consorzio che esegue opere di demolizione, bonifica e urbanizzazione su aree proprie e su aree di proprietà del Comune e di soggetti terzi, chiede se il credito IVA sui costi riaddebitati dal consorzio sia rimborsabile ai sensi degli articoli 30, secondo comma, lettera c), e 38-bis, comma 2, del d.P.R. n. 633/1972, con applicazione della disciplina speciale dell'articolo 8 del d.l. n. 351/2001. L'Agenzia distingue: le opere su aree di proprietà dei comparti sono assimilate a spese di costruzione di beni ammortizzabili e danno diritto al rimborso infrannuale con esonero dalle garanzie; le opere su aree meramente detenute in concessione gratuita, destinate a confluire nella disponibilità dei proprietari per finalità pubblicitarie, non danno diritto al rimborso. La risposta richiama la risoluzione n. 20/E del 2025, con cui l'Agenzia ha recepito i principi delle Sezioni Unite della Cassazione. L'Agenzia distingue le due fattispecie in base alla titolarità delle aree e, per quelle di terzi, applica il criterio della strumentalità per escludere il rimborso.

DOCUMENTO	Agenzia delle entrate · risposta a interpello 27 ottobre 2026, n. 192
TEMA	Rimborso IVA infrannuale per opere su beni propri e di terzi di SICAF immobiliare · IVA
NORME	Art. 30, co. 2, lett. c), d.P.R. 633/1972 · Art. 38-bis, co. 2, d.P.R. 633/1972 · Art. 8, co. 1, d.l. 351/2001 · Art. 9, co. 1, d.lgs. 44/2014 · Art. 3, co. 3, d.P.R. 633/1972

1. MASSIMA

Le opere di demolizione e bonifica eseguite su aree di proprietà dei comparti di una SICAF immobiliare, in quanto propedeutiche e funzionali allo sviluppo immobiliare complessivamente programmato, si qualificano come spese di costruzione relative a immobili destinati a costituire patrimonio della SICAF e sono considerate beni ammortizzabili ai sensi dell'articolo 8, comma 1, ultimo periodo, del decreto-legge n. 351 del 2001. L'IVA assolta sui costi riaddebitati dal consorzio mandatario senza rappresentanza è pertanto rimborsabile in via infrannuale, al ricorrere dei presupposti degli articoli 30, secondo comma, lettera c), e 38-bis, comma 2, del d.P.R. n. 633 del 1972, con esonero dalla presentazione delle garanzie.

Per le opere eseguite su aree non appartenenti al patrimonio della SICAF, meramente detenute in forza di concessione gratuita nell'ambito di una convenzione urbanistica e destinate a confluire nella disponibilità dei proprietari per finalità pubblicitarie, tali beni non possono essere considerati strumentali all'esercizio dell'attività di impresa. Tali interventi non danno diritto al rimborso né ai sensi della disciplina generale del decreto IVA, né ai sensi della disciplina speciale dell'articolo 8 del decreto-legge n. 351 del 2001.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

La risposta interpreta congiuntamente l'articolo 30, secondo comma, lettera c), e l'articolo 38-bis, comma 2, del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, in materia di rimborso dell'eccedenza IVA detraibile per acquisto di beni ammortizzabili e di rimborso infrannuale; l'articolo 8, comma 1, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, che disciplina il trattamento IVA dei fondi comuni di investimento immobiliare, assimilando gli immobili costituenti patrimonio del fondo e le relative spese a beni ammortizzabili

e prevedendo l'esonero dalle garanzie; l'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 44, che estende la medesima disciplina alle SICAF immobiliari; l'articolo 3, terzo comma, ultimo periodo, del d.P.R. n. 633 del 1972, relativo al regime IVA delle prestazioni di servizi nel mandato senza rappresentanza; l'articolo 36, comma 3, del d.P.R. n. 633 del 1972, in tema di separazione delle attività ai fini IVA.

3. IL QUESITO E IL CHIARIMENTO

La fattispecie riguarda una SICAF multicomparto, gestita da una SGR, i cui comparti sono proprietari di aree facenti parte di un compendio immobiliare oggetto di un intervento di nuova costruzione. I comparti hanno costituito un consorzio senza scopo di lucro, operante in regime di mandato senza rappresentanza, al quale hanno aderito anche soggetti terzi proprietari di altre aree del medesimo compendio. Il consorzio ha il compito di eseguire opere di demolizione, bonifica e urbanizzazione sia sulle aree di proprietà dei comparti, sia su aree di proprietà del Comune e di altri soggetti, detenute dalla SICAF in forza di una convenzione urbanistica che prevede la concessione gratuita temporanea per l'esecuzione delle opere e le esigenze di cantiere. I costi sono riaddebitati dal consorzio ai consorziati con fatture assoggettate al medesimo regime IVA degli acquisti originari, secondo lo schema dell'articolo 3, terzo comma, del decreto IVA.

L'istante chiede se il credito IVA generato dai costi riaddebitati sia rimborsabile in via infrannuale ai sensi degli articoli 30, secondo comma, lettera c), e 38-bis, comma 2, del decreto IVA, e se si applichi la disciplina speciale dell'articolo 8 del decreto-legge n. 351 del 2001, compreso l'esonero dalle garanzie.

L'Agenzia risponde distinguendo secondo la titolarità delle aree sulle quali insistono le opere. Per le aree di proprietà dei comparti, le spese di demolizione e bonifica, in quanto propedeutiche e funzionali allo sviluppo immobiliare, sono ricondotte tra le spese di costruzione degli immobili destinati a costituire patrimonio della SICAF e sono assimilate a beni ammortizzabili ai fini del rimborso infrannuale, con applicazione dell'esonero dalle garanzie. Per le aree non appartenenti al patrimonio della SICAF, detenute in concessione gratuita e destinate a confluire nella disponibilità dei proprietari per finalità pubblicistiche, l'Agenzia esclude sia il rimborso ai sensi della disciplina generale sia quello ai sensi della disciplina speciale, ritenendo che tali beni non possano essere considerati strumentali all'attività di impresa, essendo destinati a confluire nella disponibilità dei soggetti proprietari per finalità eminentemente pubblicistiche. Il ragionamento si fonda sulla necessità, affermata dalle Sezioni Unite della Cassazione con la sentenza n. 13162 del 14 maggio 2024 e ribadita dalla sentenza n. 10064 del 16 aprile 2025, che la qualificazione di un bene come strumentale richieda non soltanto un titolo giuridico di detenzione durevole, ma anche l'effettiva destinazione del bene all'attività imponibile svolta a valle dal soggetto passivo.

4. LA PRASSI PRECEDENTE

La risposta richiama la risoluzione n. 20/E del 26 marzo 2025, con la quale l'Agenzia ha recepito i principi enunciati dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite nella sentenza n. 13162 del 2024. La risoluzione ha esteso la nozione di beni ammortizzabili rilevante ai fini del rimborso IVA ex articolo 30, secondo comma, lettera c), anche alle opere su beni di terzi detenuti in virtù di un titolo giuridico che ne garantisca il possesso o la detenzione per un periodo apprezzabilmente lungo, purché ricorra un nesso di strumentalità con l'attività di impresa. La risposta in commento richiama inoltre la risposta a interpello n. 74/E del 24 febbraio 2020, con cui l'Agenzia ha chiarito che la SICAF multicomparto deve adottare la separazione delle attività ai fini IVA ai sensi dell'articolo 36, comma 3, del decreto IVA.

Dal confronto tra la risposta n. 192/2026 e la risoluzione n. 20/E del 2025 la redazione osserva che l'Agenzia, pur applicandone il medesimo impianto concettuale, introduce una specificazione che

nella risoluzione non era sviluppata in termini altrettanto espliciti. La risoluzione, nel recepire il principio delle Sezioni Unite, individuava come condizioni la durata apprezzabile della detenzione e il nesso di strumentalità con l'attività di impresa. La risposta in commento esclude dal rimborso le opere su aree in concessione gratuita destinate a confluire nella disponibilità dei proprietari per finalità pubblicistiche, ritenendo che tali beni non possano essere considerati strumentali all'esercizio dell'attività di impresa, essendo destinati a confluire nella sfera dei soggetti proprietari per finalità pubblicistiche. La risposta applica dunque la risoluzione a una fattispecie nella quale il requisito della strumentalità opera come criterio selettivo tra categorie di opere eseguite dal medesimo soggetto nell'ambito del medesimo intervento.

5. LA PRASSI IN GIUDIZIO

La risoluzione n. 20/E del 2025 è stata oggetto di diverse pronunce di merito successive alla sua emanazione, che ne hanno richiamato il contenuto quale conferma istituzionale del principio affermato dalle Sezioni Unite, riconoscendo il diritto al rimborso IVA per opere su beni di terzi detenuti con titolo giuridico durevole e nesso di strumentalità con l'attività di impresa. Nel corpus consultato non risultano pronunce che abbiano disatteso la risoluzione.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 9577 del 2025, ha affermato il principio secondo cui, ai sensi dell'articolo 30, secondo comma, lettera c), del d.P.R. n. 633 del 1972, il diritto al rimborso dell'IVA assolta per lavori su immobili dei quali il contribuente non è proprietario, ma che detiene in virtù di un diritto personale di godimento, sussiste purché sia presente un nesso di strumentalità tra tali beni e l'attività di impresa esercitata. La pronuncia si colloca sullo stesso profilo interpretativo della risposta in commento: l'espressione acquisto di beni ammortizzabili deve essere interpretata in senso estensivo, in conformità al principio unionale di neutralità, ricomprendendo la disponibilità di beni destinati all'esercizio dell'impresa per un periodo medio-lungo. La risposta n. 192/2026 applica il medesimo criterio, ma con esito diverso per le aree in concessione gratuita, in ragione della diversità fattuale: nel caso della risposta l'Agenzia ritiene che il nesso di strumentalità difetti per le aree destinate a confluire nella disponibilità dei proprietari per finalità pubblicistiche, sicché non si tratta di un distacco dal principio affermato dalla Corte, bensì della sua coerente applicazione a una fattispecie che presenta caratteristiche diverse.

Con riguardo all'articolo 8 del decreto-legge n. 351 del 2001, le pronunce del corpus riguardano profili diversi da quello affrontato dalla risposta, quali la soggettività passiva ai fini IVA della SGR per debiti del fondo, l'applicazione delle imposte di registro sugli apporti immobiliari e la legittimazione passiva ai fini IMU. Sul profilo specifico della qualificazione degli immobili e delle spese come beni ammortizzabili ai fini del rimborso IVA infrannuale della SICAF non risultano pronunce.

Pubblicato il 28 ottobre 2026 · Simmaco Riccio

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.