

INTERPELLI/2 Per la cessione del fabbricato

Casa incompiuta, registro fisso e Iva

DI FRANCO RICCA

La cessione di un fabbricato non ultimato, posta in essere da un soggetto passivo, è imponibile ad Iva e sconta le imposte di registro e ipocatastali in misura fissa. Si trova in tale condizione il complesso immobiliare incompiuto, la cui costruzione è stata interrotta anni prima, censito nel catasto fabbricati senza attribuzione di rendita come immobile in costruzione, che dovrà essere completato mediante un intervento qualificato come «ristrutturazione» e con destinazione d'uso diversa da quella alberghiera originariamente prevista.

Lo ha chiarito l'agenzia delle entrate nella risposta n. 241 di ieri, 4 agosto 2020, mostrando di non condividere la soluzione prospettata dalla società interpellante. Questa riteneva infatti di poter applicare, nella fattispecie, le disposizioni previste per le cessioni di fabbricati strumentali per natura dall'art. 10, punto 8-ter, del dpr 633/72 e, di conseguenza, di poter effettuare la cessione in regime di esenzione dall'Iva, ferme restando le altre imposte indirette in misura fissa (in tal caso, però, è da rilevare che le imposte ipocatastali avrebbero dovuto applicarsi nella misura complessiva del 4%).

Nella risposta, l'agenzia rammenta che con la circolare n. 12/2007 è stato precisato che le disposizioni dei punti 8-bis e 8-ter del predetto articolo 10, nell'individuare il regime Iva delle cessioni di fabbricati, non trattano specificamente dei fabbricati «non ultimati», la cui cessione, pertanto, esula da dette disposizioni ed è in ogni caso imponibile allorché effettuata da un soggetto passivo anteriormente alla data di ultimazione. In ordine a tale nozione, prosegue l'agenzia, la stessa circolare ha chiarito che un fabbricato si intende ultimato al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo.

Ciò premesso, attesto che, nella fattispecie, la cessione ha per oggetto un fabbricato non ultimato, non può fruire del trattamento di esenzione dall'Iva ai sensi del citato punto 8-ter, ma è un'operazione imponibile. Per l'effetto, in forza del principio di alternatività, l'atto di cessione sconterà l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e quella catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

— © Riproduzione riservata —

