

Normativa e prassi

## Cessione di fabbricato da ultimare, non può fruire dell'esenzione Iva

4 Agosto 2020

Sconterà inoltre l'imposta di Registro e quelle ipocatastali nella misura fissa di 200 euro ma non potrà accedere al credito d'imposta previsto per le ristrutturazioni edilizie



Con la **risposta n. 241** del 4 agosto 2020, l'Agenzia delle entrate ha fornito dei chiarimenti sul corretto trattamento fiscale ai fini Iva, Ires e delle imposte di registro e ipocatastali da applicare a un contratto di compravendita di un ex albergo acquistato dall'istante, di cui un terzo sarà demolito e adibito ad area verde, un terzo sarà trasformato in residenza per anziani e un terzo sarà destinato alla realizzazione di un complesso residenziale abitativo.

L'istante fa presente che la pratica edilizia per la costruzione del complesso immobiliare è scaduta per decorso dei termini, di conseguenza l'edificio, pur essendo considerato negli strumenti urbanistici del Comune, ai fini del recupero dovrà avvalersi di una nuova pratica per essere oggetto di negozi giuridici. Secondo il piano di governo del territorio (Pgt 2010), inoltre, l'intervento sarà qualificato come "ristrutturazione edilizia".

L'istante precisa anche che nel gennaio 2020 l'immobile è stato inserito nel catasto fabbricati, con categoria "immobili in corso di costruzione", senza attribuzione di rendita, e risulta censito in capo alla parte promittente venditrice al catasto fabbricati.

In merito agli aspetti **Iva** della cessione di tale tipologia di beni, l'Agenzia ricorda che sono esenti da imposta "le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro

*caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressa-mente manifestato l'opzione per l'imposizione"* (articolo 10, comma 1, n. 8-ter del Dpr n. 633/1972). Come chiarito anche dalla circolare n. 12/2007, tuttavia, tale esenzione sulle cessioni di fabbricati non si applica a quelli *"non ultimati"* che devono essere in ogni caso assoggettati a Iva.

Il documento di prassi ricorda, inoltre, 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"* (paragrafo 10, circolare n. 12/2007).

In sintesi, la compravendita del complesso residenziale dovrà ritenersi imponibile ai fini Iva, non potendo applicarsi la citata misura agevolativa che prevede l'esenzione dell'imposta.

Riguardo all'**Ires**, l'Agenzia rileva che il quesito è inammissibile e la società istante, contrariamente a quanto prospettato, non potrà fruire del credito di imposta previsto dall'articolo 16, comma 1-bis, del Dl n. 63/2013 (sismabonus). Tale quesito infatti si basa su un presupposto ipotetico (*"titoli abilitativi che dovrebbero essere rilasciati a seguito della sottoscrizione del piano attuativo"*) e non può configurarsi come un caso concreto e personale valutabile in sede di interpello.

Riguardo alle imposte di **registro** e **ipo-catastali**, per il principio di alternatività Iva-Registro l'Agenzia ritiene che la cessione dell'edificio sconti il Registro in misura fissa di 200 euro. Stessa misura di 200 euro, infine, per l'imposta ipotecaria, e quella catastale.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/cessione-fabbricato-ultimare-non-puo-fruire-dellesenzione-iva>