

IVA

Profili Iva della cessione di immobili abitativi

di Sandro Cerato

È noto che per individuare ciò che rientra nella nozione di "**fabbricato a destinazione abitativa**", è necessario fare riferimento non all'effettiva utilizzazione del fabbricato, ma al criterio oggettivo della classificazione catastale dello stesso: rientrano, dunque, nella nozione di "**fabbricati a destinazione abitativa**" tutti i **fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale A, con la sola esclusione di quelli classificati o classificabili nella classe A/10** (C.M. n. 27 del 04.08.2006). Infatti, ai fini IVA, a dispetto di quanto prescritto per le imposte sui redditi, non assume rilevanza il fatto che il fabbricato costituisca (o meno), per l'impresa, un bene alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ma solo ed esclusivamente la **classificazione catastale** attribuita allo stesso sicché, se un immobile di categoria "A/3" è utilizzato effettivamente per lo svolgimento di un'attività d'impresa (sede legale o amministrativa di una società), ovvero di carattere professionale (studio legale), tale immobile è comunque di tipo abitativo. Tale aspetto riveste, peraltro, una certa importanza, soprattutto per quanto riguarda il **trattamento Iva della cessione di tale tipologia di immobile**.

Sempre ai fini Iva, non deve essere trascurato il fatto che gli immobili costituenti pertinenza di un fabbricato abitativo (quali, tipicamente, i box auto, le cantine o le soffitte) devono essere assoggettati al medesimo trattamento tributario previsto per il **fabbricato abitativo** relativamente al quale sussiste il vincolo pertinenziale, ivi compreso il caso in cui l'atto di disposizione del bene principale non comprenda anche il bene pertinenziale. In altre parole, la **pertinenza**, essendo a servizio di un bene principale, anche se autonomamente classificato catastalmente (normalmente nelle **categorie C/2, C/6 e C/7**), non gode di un'autonomia propria; tale aspetto assume rilevante importanza per l'applicazione **dell'agevolazione della "prima casa"**, nonché per il corretto trattamento Iva della vendita degli immobili abitativi.

Il **trattamento IVA delle operazioni aventi ad oggetto le cessioni di immobili abitativi**, ovvero di unità immobiliari urbane a destinazione abitativa (censite in catasto o classificabili nelle categorie del gruppo A - eccetto gli A/10), poste in essere da un soggetto passivo IVA, è contenuto all'interno dell'art. 10, co. 1, n. 8-bis, DPR 633/72. La disposizione in commento è stata oggetto di **importanti modifiche nel corso del 2012**, a seguito delle quali è stato ulteriormente ampliato il campo di applicazione dell'imponibilità IVA su opzione, prevedendo la possibilità di optare per l'imposizione anche per le cessioni operate dall'impresa di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo l'ultimazione dei lavori.

In buona sostanza, il DL 83/2012 ha sostituito alle due specifiche ipotesi di imponibilità su opzione introdotte dal DL 24.1.2012 n. 1 (cessioni di abitazioni locate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata e cessioni di alloggi sociali) una più **generale ipotesi di**

imponibilità opzionale, applicabile a tutte le cessioni di fabbricati abitativi effettuate, dall'impresa costruttrice/ristrutturatrice, oltre 5 anni dal termine dei lavori. Va peraltro osservato che, la versione del DL 83/2012 ante conversione in legge non prevedeva alcuna possibilità specifica di **opzione in relazione agli alloggi sociali**. In sede di conversione del predetto decreto, però, questa ipotesi è stata nuovamente prevista: dalla data di entrata in vigore del DL 83/2012, avvenuta in data 12.8.2012, è possibile optare, quindi, per l'imposizione IVA anche in relazione a tutte le cessioni di alloggi sociali (come definiti dal DM 22.4.2008), a prescindere dalla natura del soggetto cedente.

Per effetto del regime impositivo appena delineato, **l'impresa costruttrice**, o ristrutturatrice, di fabbricati abitativi, oggetto di cessione **entro i 5 anni dal completamento dei lavori**, essendo tenuta ad applicare l'imposta (senza alcuna opzione e senza possibilità di usufruire del "reverse charge"), dovrà anche esporla sul documento fiscale (esercitando la rivalsa nei modi ordinari), incassarla dal cessionario e provvedere al versamento facendola concorrere alla propria liquidazione IVA, a nulla rilevando che il cessionario sia o meno un soggetto passivo IVA. Diversamente, invece, quando la cessione è imponibile IVA per opzione (cessione effettuata dalle stesse imprese costruttrici o ristrutturatrici decorsi cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori o cessione di fabbricati abitativi destinati ad "*alloggi sociali*"), l'applicazione dell'inversione contabile è obbligatoria, sempreché il cessionario sia un soggetto passivo IVA. A tale regola generale, infatti, è lecito sottrarre la **cessione di immobile a favore di un contribuente privo della partita IVA**, per gli evidenti impedimenti tecnici in capo a tale ultimo soggetto.

Particolarmente delicata risulta essere, infine, la cessione di immobili abitativi esenti Iva: al ricorrere di questa circostanza, rimarranno immutate le problematiche relative agli effetti derivanti dall'effettuazione di operazioni esenti, ed in particolare l'applicazione del pro-rata di detrazione e la rettifica della detrazione. Si rammenta, infatti, che, **l'effettuazione di operazioni esenti** può determinare **l'obbligo di rettificare la detrazione dell'IVA assolta a monte** per l'acquisto, la costruzione o il recupero edilizio di beni immobili. La rettifica in parola deve essere operata, inoltre, in relazione alla variazione del pro-rata, soltanto se superiore a dieci punti percentuali rispetto a quello originario con il quale si è detratta l'IVA (art. 19-bis2, co. 4, del DPR 633/72). L'opportunità di effettuare **operazioni di cessione in esenzione da imposta** deve, quindi, essere attentamente valutata anche alla luce delle limitazioni che tali operazioni producono:

- sulla **detrazione** già operata a suo tempo in relazione all'IVA assolta a monte per il loro acquisto o la loro costruzione, con il contestuale **obbligo di rettifica della detrazione** operata in anni precedenti a quello di effettuazione dell'operazione esente;
- sul **rappporto ("pro rata") di detraibilità dell'anno**, che genera una limitazione del diritto alla detrazione dell'IVA nell'anno di effettuazione dell'operazione esente.