

IVA

Assegnazioni e cessioni di immobili ai fini Iva

di Sandro Cerato

Le **assegnazioni di immobili esulano dal campo di applicazione dell'Iva** se la società li ha acquistati senza Iva, mentre le cessioni rientrano in ogni caso nel campo di applicazione dell'imposta (esenti o imponibili). È questo uno degli aspetti da tenere in considerazione per una corretta gestione dell'agevolazione prevista dalla legge di stabilità 2016 (legge n. 208/2015) che consente alle **società di assegnare o cedere in via agevolata i beni immobili** ai soci.

Relativamente alle assegnazioni, la **circolare n. 26/E/2016**, richiamando la circolare n. 40/E/2002, precisa che, in aderenza alle disposizioni della Direttiva 2006/112/CE (art. 16) ed all'orientamento espresso dalla Corte di Giustizia UE (causa C-322/99 e C-323/99), **l'assegnazione realizza una fattispecie di destinazione di beni a finalità estranee all'esercizio d'impresa**, rendendosi quindi applicabili le disposizioni sull'autoconsumo di beni contenute nell'articolo 2, comma 2, numero 5, del DPR 633/1972, secondo cui costituiscono **operazioni fuori campo Iva** anche le assegnazioni dei beni (tra cui gli immobili) per i quali non è stata operata all'atto dell'acquisto la detrazione dell'imposta. Si tratta più precisamente delle **seguenti fattispecie**:

- **acquisti effettuati presso soggetti privati**, ovvero
- **acquisti effettuati prima dell'introduzione dell'Iva** (ante 1.1.1973), oppure
- **acquisti o importazioni effettuati senza diritto alla detrazione dell'imposta** (indetraibilità totale del tributo).

È bene osservare come la circolare n. 26/E abbia precisato che l'assegnazione rimanga fuori campo Iva anche nell'ipotesi in cui, dopo l'acquisto senza Iva, la società abbia eseguito sul bene degli **interventi di riparazione e di recupero edilizio** (migliorativi dell'immobile), ferma restando la necessità di operare la rettifica della detrazione se non sono trascorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori.

Come anticipato, **la qualificazione di operazione fuori campo Iva è limitata alle assegnazioni di beni**, poiché se la società intende procedere con la **cessione agevolata l'operazione rientra in ogni caso nel campo di applicazione dell'imposta**, potendosi qualificare come esente o imponibile in ragione del soggetto cedente (impresa che ha costruito o meno l'immobile) o della presenza di eventuali opzioni per l'applicazione dell'imposta nell'atto di compravendita. Per tali operazioni, infatti, la qualifica di soggetto Iva in capo alla società cedente determina in ogni caso la qualifica dell'operazione come rilevante ai fini Iva.

È importante sottolineare quali siano le **conseguenze, ai fini dell'applicazione degli altri tributi indiretti**, che derivano dall'effettuazione di **un'operazione fuori campo Iva** (assegnazione) o rilevante ai fini di tale tributo pur in assenza di una materiale applicazione dell'imposta (esente).

In particolare:

- **l'assegnazione agevolata fuori campo Iva** comporta l'applicazione in ogni caso **dell'imposta di registro proporzionale, nella misura del 4,5%** (o dell'1% se in capo all'assegnatario sussistono i requisiti "prima casa" o del 7,5% in caso assegnazione di terreno agricolo), e delle imposte ipotecarie e catastali nella misura di euro 50 ciascuna, **salvo se il fabbricato è strumentale per natura e destinato ad attività commerciali** per cui il registro è applicato al 2% e le imposte ipotecarie e catastali sono applicate nella misura di euro 200 ciascuna;
- per la **cessione esente** è necessario operare la seguente distinzione: se l'immobile è **abitativo** si rende dovuta l'imposta di registro nella misura del 4,5% o dell'1% (e le imposte ipotecarie e catastali di euro 50 ciascuna); mentre se l'immobile è **strumentale** le imposte in questione (registro, ipotecaria e catastale) sono dovute nella misura fissa di euro 200 ciascuna.