

## IVA

### ***L'opzione per l'Iva spetta al sovraindebitato***

di **EVOLUTION**

**La disciplina Iva delle cessioni di immobili è stata rivoluzionata ad opera del D.L. 83/2012 il quale ha modificato il disposto normativo contenuto nei numeri 8-bis e 8-ter dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972.**

**Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Evolution, nella sezione "Iva", una apposita Scheda di studio.**

**Il presente contributo si focalizza sul regime Iva operante per le cessioni di fabbricati strumentali anche alla luce di una recente risposta dell'Agenzia delle Entrate.**

Il regime Iva delle **cessioni di fabbricati strumentali** è contenuto nel numero [8-ter dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972.](#)

In linea generale, trova applicazione il regime di **esenzione**.

Sono, però, **imponibili Iva**:

- per **obbligo**, le cessioni poste in essere dalle **imprese** che hanno **costruito** o **ristrutturato** l'immobile **entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori**;
- per **opzione**, le cessioni poste in essere da **qualsiasi impresa** per le quali la scelta per l'imponibilità sia manifestata nel relativo **atto** da parte del cedente.

La tabella seguente **schematizza** il diverso trattamento Iva a seconda delle **diverse condizioni**.

CEDENTE	ENTRO 5 ANNI	OLTRE 5 ANNI
IMPRESA COSTRUTTRICE	Imponibilità Iva per obbligo	Imponibilità Iva su opzione
IMPRESA RISTRUTTURATRICE	Imponibilità Iva per obbligo	Imponibilità Iva su opzione
ALTRE IMPRESE		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esenzione regime naturale</li> <li>• Imponibilità Iva su opzione</li> </ul>

Ebbene, a parere del Fisco, siccome con il decreto di apertura della procedura il debitore **conserva la titolarità giuridica del suo patrimonio**, il **soggetto legittimato** all'esercizio dell'**opzione** di cui all'[articolo 10, comma 1, numero 8-ter, del D.P.R. 633/1972](#) deve riconoscersi nel **sovraindebitato**.

Con la **Risposta n. 104 del 10 dicembre 2018**, l'Agenzia delle Entrate si è occupata del soggetto tenuto all'**opzione** per l'applicazione dell'Iva nel caso della cessione di un fabbricato strumentale da parte un **imprenditore agricolo** sottoposto alla procedura di **composizione della crisi da sovraindebitamento**. In particolare, il dubbio era se ad effettuare la scelta dovesse essere il **sovraindebitato** oppure il **liquidatore**, avendo disposto il Tribunale la conversione della procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento in **liquidazione del patrimonio** dell'imprenditore agricolo.

Alle cessioni di fabbricati strumentali, allorquando siano soggette ad Iva, tornano applicabili le seguenti **aliquote**.

TIPO FABBRICATO	ALIQUOTA	NORMA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Opere di urbanizzazione</b></li> <li>• <b>Linee di trasporto</b></li> <li>• <b>Impianti di produzione/distribuzione di calore-energia e energia elettrica</b></li> <li>• <b>Impianti di depurazione</b></li> <li>• <b>Edifici assimilati ai Tupini</b></li> </ul>	10%	n. 127-quinquies Tabella A Parte III D.P.R. 633/1972
<b>Fabbricati Tupini o porzioni degli stessi ceduti da impresa costruttrici</b>	10%	n. 127-undecies Tabella A Parte III D.P.R. 633/1972
<b>Fabbricati oggetto di interventi di recupero (restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica)</b>	10%	n. 127-quinquiesdecies Tabella A Parte III D.P.R. 633/1972
<b>Altri fabbricati</b>	22%	/

Con l'ordinanza n. 3557/2018 la Corte di Cassazione ha stabilito il principio *“secondo cui la cessione di un immobile da parte di coniugi in regime di comunione legale dei beni, e strumentale all'esercizio dell'impresa da parte di uno soltanto di essi, costituisce non già un negozio avente ad oggetto plurime quote di proprietà comune, bensì un'operazione rilevante quale unitario atto di impresa; in conseguenza di ciò, tale cessione è soggetta, in via assorbente e per intero, ad Iva e non ad imposta proporzionale di registro”*.

In altri termini, ai fini Iva, la cessione del **cespite in comunione legale tra coniugi** di cui **uno solo sia imprenditore** va considerata unitariamente.



**EVOLUTION Euroconference**

Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,  
calde come il tuo primo caffè.  
Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,  
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

richiedi la prova gratuita per 15 giorni >

Designed by studio, studio a / frapak