

IMPOSTE INDIRETTE

La cessione di fabbricati tra Iva e imposta di registro

di **Federica Furlani**

La **cessione di fabbricati** (definiti come *“qualsiasi **costruzione coperta** isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome”* - [risoluzione 46/E/1998](#), [circolare del Ministero dei lavori pubblici del 23 luglio 1960, n. 1820](#), [circolare 14/E/2015](#)), costituisce **un'operazione rilevante ai fini Iva**, ai sensi dell'[articolo 2 D.P.R. 633/1972](#).

Soddisfatti, oltre al requisito **oggettivo**, anche quello **territoriale** - fabbricato situato nel territorio dello Stato ([articolo 7-bis, comma 1, D.P.R. 633/1972](#)) - e **soggettivo** - cessione posta in essere da soggetto passivo Iva -, è necessario individuare il **regime Iva applicabile**, distinguendo, sulla base della classificazione catastale, tra:

- **fabbricati abitativi**, ovvero tutti gli edifici classificati/classificabili nella categoria catastale A, ad eccezione degli A/10 (uffici e studi privati);
- **fabbricati strumentali**, ovvero immobili classificati nella categoria B (scuole, uffici pubblici, etc.), C (negozi, laboratori, magazzini, etc.), D (opifici, alberghi, etc.), E (Stazioni per servizi di trasporto, etc.) e A/10.

Per quanto riguarda la **cessione di fabbricati abitativi**, essa è in generale **esente Iva** ai sensi dell'[articolo 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972](#), con le seguenti **eccezioni**:

- cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui [all'articolo 3, comma 1, lett. c](#) (restauro e risanamento conservativo), [_d](#) (ristrutturazione edilizia) e [lett. f](#) (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente **imponibile Iva**;
- cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui [all'articolo 3, comma 1, lett. c](#) (restauro e risanamento conservativo), [_d](#) (ristrutturazione edilizia) e [lett. f](#) (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001, dopo 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è **imponibile Iva su opzione** del cedente da manifestarsi nell'atto di compravendita;
- cessione di fabbricati destinati ad **alloggi sociali, imponibili su opzione**.

Per quanto riguarda i **fabbricati strumentali**, il regime naturale della loro cessione è l'**esenzione Iva** ai sensi dell'[articolo 10, comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972](#), con le seguenti

eccezioni:

- cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'**articolo 3, comma 1, lett. c** (restauro e risanamento conservativo), [lett. d](#) (ristrutturazione edilizia) e [lett. f](#) (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente imponibile Iva;
- **opzione da parte del cedente per il regime di imponibilità** espresso nell'atto di compravendita.

È bene evidenziare che l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità, sia con riferimento alla cessione di fabbricati abitativi che strumentali, nei confronti di soggetti passivi Iva determina l'applicazione del **reverse charge** in base all'[articolo 17, comma 6, lett. a-bi\), D.P.R. 633/1972](#).

Per quanto riguarda il **momento impositivo**, con relativo obbligo di emissione della fattura, le cessioni di immobili si considerano effettuate **alla data di stipula dell'atto notarile** o, se successiva, a quella in cui si producono gli effetti traslativi o costitutivi; l'eventuale pagamento di acconti definisce il momento di effettuazione limitatamente alla parte pagata.

Con riferimento all'**imposta di registro**:

- le operazioni di cessione di immobili, sia abitativi che strumentali, **imponibili Iva** sono soggette ad **imposta di registro fissa** pari a 200 euro;
- le operazioni di cessione **esenti Iva**:
- se l'oggetto è costituito da **fabbricati abitativi** o immobili acquistati senza diritto alla detrazione totale dell'Iva ([articoli 19, 19-bis1 e 19-bis2 D.P.R. 633/1972](#)), sono soggette ad **imposta di registro proporzionale** con aliquota del 2% se le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa sono soddisfatte, 9% negli altri casi, su una base imponibile data ([articolo 51, commi 1 e 2, D.P.R. 131/1986](#)) dal maggiore tra il corrispettivo dichiarato dalle parti nell'atto e il **valore venale in comune commercio dell'immobile**;
- se l'oggetto è costituito da **fabbricati strumentali**, l'imposta è dovuta in **misura fissa** pari a 200 euro.

Con riguardo invece alle **imposte ipotecaria e catastale**:

- le **operazioni di cessione di immobili abitativi**, sono soggette a dette imposte in **misura fissa** pari a 200 euro ciascuna se imponibili Iva, 50 euro ciascuna se esenti;
- le operazioni di cessione di immobili strumentali, siano esse esenti o imponibili, sono soggette a dette imposte in **misura proporzionale** del 3% e dell'1%.