

## IVA

---

# ***Ravvisabili due operazioni distinte nell'ipotesi di cessione di immobile con cucina***

di **Laura Mazzola**

Seminario di specializzazione

## IL SUPERBONUS E LE ULTIME NOVITÀ

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

La **cessione di una unità immobiliare abitativa, con cucina funzionale inclusa**, costituisce, sotto il profilo **Iva**, due **operazioni distinte**: una riferita all'unità abitativa e l'altra collegata alla cucina.

In particolare, l'Agenzia delle entrate, con la [risoluzione 25/E/2021](#), ha affermato che la cessione della cucina, già inclusa nell'unità immobiliare abitativa, deve considerarsi come un'**operazione separata** dalla cessione dell'unità immobiliare (ancorché quest'ultima venduta "a corpo") e deve, pertanto, essere assoggettata ad **aliquota Iva ordinaria**.

In particolare, l'Amministrazione finanziaria rifiuta, innanzitutto, l'orientamento dell'istante, società operante nel settore immobiliare che intende commercializzare **unità abitative con cucina arredata** al fine di facilitare le cessioni, in quanto evidenzia che una **cucina funzionante, collocata all'interno di una unità abitativa, non possiede le caratteristiche proprie dei beni immobili**.

Infatti, a parere dell'Agenzia delle entrate, in riferimento ad una cucina arredata, **non si può sostenere che sia:**

- **incorporata nel fabbricato o nell'edificio**, in quanto può essere rimossa o smontata;
- **parte integrante di un fabbricato o di un edificio**, in quanto la cucina non ha la stessa rilevanza dei serramenti, del tetto, delle scale o dell'ascensore, in mancanza dei quali l'immobile può risultare comunque completo;
- **installata in modo permanente in un fabbricato o in un edificio**, potendo essere rimossa senza, di per sé, distruggere o alterare il fabbricato o l'edificio stesso.

Pertanto, essa non possiede le caratteristiche proprie dei beni immobili come definiti

dall'[articolo 13-ter Regolamento Ue n. 282 del 15.03.2011](#).

Nel caso di specie, inoltre, non è possibile nemmeno considerare la cessione della cucina quale **operazione accessoria alla cessione dell'unità immobiliare ad uso abitativo**. Pertanto, non si ravvisano nemmeno le condizioni di cui all'[articolo 12 D.P.R. 633/1972](#), in merito alle cessioni o prestazioni accessorie.

Infatti, un'operazione va **considerata accessoria ad un'altra operazione**, cosiddetta principale, quando la prima **non costituisce per la clientela un fine a sé stante**, bensì **il mezzo per fruire meglio della seconda**.

Ne deriva che **la cessione di una cucina funzionante** non costituisce un elemento senza il quale l'operazione principale di vendita dell'unità immobiliare **non sarebbe possibile**.

Pertanto, **la cessione delle unità abitative, costituisce, ai fini Iva, una cessione di beni distinta** da quella avente ad oggetto la **cucina**.

In merito al secondo quesito posto dall'istante in relazione all'**aliquota Iva da applicare sulla cessione della cucina** dal produttore o installatore alla società, l'Amministrazione finanziaria evidenzia che alla **cessione di beni finiti** è applicabile:

- **l'aliquota Iva del 4 per cento** per le **cessioni di beni**, escluse le materie prime e semilavorate, **forniti per la costruzione**, anche in economia, dei fabbricati di tipo economico aventi le caratteristiche richieste dalla Legge Tupini nonché delle costruzioni rurali;
- **l'aliquota Iva del 10 per cento** per le **cessioni di beni**, escluse le materie prime e semilavorate, **forniti per la realizzazione degli interventi di recupero**.

Secondo quanto chiarito dalla **circolare 1/E/1994**, paragrafo 14, per "**beni finiti**" cui si applicano le aliquote Iva agevolate "*si intendono quelli che anche successivamente al loro impiego nella costruzione o nell'intervento di recupero **non perdono la loro individualità**, pur incorporandosi nell'immobile. [...] Sono da considerare **beni finiti**, a titolo esemplificativo, gli ascensori, i montacarichi, gli infissi, i sanitari, i prodotti per gli impianti idrici, elettrici, a gas eccetera [...]*".

I beni finiti, inoltre, rimangono tali anche se vanno ad incorporarsi nella costruzione, in quanto **non perdono le proprie caratteristiche** "*tanto di essere **suscettibile di ripetute utilizzazioni***" (si vedano le [risoluzioni 22/E/1998](#) e [269/E/2007](#)).

Tutto ciò premesso, l'Amministrazione finanziaria ha concluso ritenendo "*che una **cucina funzionante**, completa di tutti gli elementi normalmente impiegati per lo scopo a cui è destinata (elettrodomestici, mobili, sedie, tavoli, cassettiere, mensole, credenze, ripiani, etc.), sia composta da un insieme di elementi che, complessivamente intesi, **non sembrano possedere le caratteristiche proprie dei beni finiti***".

Pertanto, la cessione della cucina dal produttore o installatore alla società non costituisce un'operazione avente ad oggetto un bene finito e, di conseguenza, deve essere **assoggettata a Iva con aliquota ordinaria**.