

IVA

Le tipologie di fabbricati in ambito Iva

di Sandro Cerato



Il **regime Iva delle cessioni di immobili**, e la relativa aliquota in presenza di operazioni imponibili, dipende da diversi fattori, tra cui la **tipologia del fabbricato**, in quanto il legislatore ha voluto limitare i benefici fiscali (**aliquote ridotte**) solamente ad alcune **categorie di immobili**.

Come precisato dalla **circolare del Ministero dei lavori Pubblici 23.7.1960, n. 1820**, e dalla [risoluzione 46/E/1998](#), ai fini Iva è **considerato fabbricato qualsiasi costruzione coperta**, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure **separata da altra costruzione 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**.

Secondo quanto previsto nella [circolare 17.4.1981, n. 14](#), per “**casa di abitazione**” deve intendersi “**ogni costruzione destinata a dimora delle persone e delle loro famiglie, cioè strutturalmente idonea ad essere utilizzata ad alloggio stabile di singole persone o di nuclei familiari, a nulla rilevando la circostanza che la stessa sia abitata in via permanente o saltuaria**”.

L'individuazione pratica degli immobili ad uso abitativo è alquanto agevole, in quanto, come precisato più volte dall'Agenzia delle entrate (ad esempio nella **circolare 27/E/2006**), in tale categoria rientrano i **fabbricati classificati o classificabili nella categoria “A”**, con esclusione di quelli classificati nella categoria “A/10”.

Sul punto, è importante ricordare che, ai fini Iva, **a differenza di quanto previsto per le imposte sui redditi, non rileva l'utilizzo effettivo dell'immobile**, in quanto ciò che rileva è la **classificazione catastale dello stesso**.

Pertanto, ad esempio, 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), ai **fini Iva** tale immobile è comunque di tipo **abitativo**.

Al pari di quanto visto per gli immobili abitativi, anche quelli **strumentali** sono individuati in base alla classificazione catastale, a prescindere dall'utilizzo effettivo degli stessi, ed in particolare rientrano in tale categoria quelli classificati nelle **categorie "B", "C", "D", "E" ed "A/10"**.

Inoltre, come precisato dall'Amministrazione Finanziaria, rientrano nel novero dei fabbricati strumentali:

- le **aree attrezzate con sovrastante impianto di autolavaggio**, classificate nella categoria D/7 o C/3, se dotate di attrezzature semplici ([circolare 12/E/2007](#));
- le **aree attrezzate per campeggio**, classificate nella categoria D/8 ([risoluzione 126/E/2008](#)).

In questo ambito assume importanza anche la nozione di **"pertinenza"**, definita dall'[articolo 817 cod. civ.](#) come quel bene che possiede i seguenti due requisiti:

- **oggettivo: destinazione durevole e funzionale** di un bene al **servizio** od **ornamento** di un altro, ossia del bene principale;
- **soggettivo: volontà del proprietario della cosa principale** o di chi sia titolare di un diritto reale sulla medesima, diretta a porre la pertinenza in un rapporto di **strumentalità funzionale con la cosa principale**.

È bene osservare che la **pertinenza**, essendo come detto a servizio di un bene principale, anche se autonomamente classificato catastalmente (normalmente nelle categorie C/2 e C/6), **non gode di un'autonomia propria, in quanto assorbe lo stesso regime Iva del bene principale**.

Tale aspetto, come detto, assume particolare importanza nella disciplina dell'agevolazione della **"prima casa"**, nonché nel **trattamento Iva della vendita degli immobili abitativi**.

In particolare, la cessione della pertinenza, unitamente o separatamente dal bene principale, beneficia delle **agevolazioni "prima casa" se classificata nelle categorie C/2, C/6 e C/7**, limitatamente ad **una per ciascuna categoria**.

Pertanto, laddove unitamente all'abitazione "prima casa" si proceda all'**acquisto di due box auto** (entrambi classificati nella categoria C/6), **solamente ad una delle due cessioni è possibile applicare l'Iva al 4%, mentre per l'altra l'aliquota è del 10%**.