

IVA

Trattamento Iva della cessione di immobili collabenti

di **Sandro Cerato**



Con la [risposta ad interpello n. 554 del 07.11.2022](#), l’Agenzia delle Entrate ha affrontato per la prima volta il tema del regime Iva applicabile alle **cessioni di fabbricati “collabenti”**, classificati catastalmente nella categoria F/2.

Nel rispondere all’interpello, l’Agenzia riprende la propria prassi precedente e afferma che il trattamento Iva delle cessioni di fabbricati dipende dalla **classificazione catastale degli stessi al momento della cessione, indipendentemente dalla destinazione di fatto, successiva alla vendita**.

Si rammenta, infatti, che, ai fini Iva, il **criterio per la qualificazione degli immobili è fondato sulla classificazione catastale degli stessi**, a prescindere dal loro effettivo utilizzo.

Nello specifico, si considerano fabbricati **abitativi** le unità immobiliari classificate o classificabili nella categoria catastale A (ad eccezione di A/10), mentre si considerano **fabbricati strumentali** le unità ricomprese nei gruppi catastali B, C, D, E e nella categoria A/10 ([circolare 22/E/2013](#)).

Si ricorda che ai sensi dell’[articolo 10, n. 8-bis\), D.P.R. 633/1972](#), le cessioni di immobili abitativi risultano **imponibili ad Iva** (in quanto escluse dal regime di esenzione):

- per “**obbligo**”, se effettuate dalle **imprese costruttrici o ristrutturatrici**, entro cinque anni dall’ultimazione dei lavori;
- per “**opzione**”, se effettuate dalle stesse imprese costruttrici o ristrutturatrici, decorsi cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Diversamente, sono **esenti da Iva**:

- le **cessioni di immobili abitativi**, poste in essere dalle imprese che li hanno costruiti o

ristrutturati, decorsi cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori (regime naturale in assenza di opzione);

- le **cessioni di immobili abitativi**, poste in essere da imprese diverse da quella di costruzione o ristrutturazione (e quindi da imprese di compravendita immobiliare o da imprese di mera gestione).

Per quanto riguarda gli immobili strumentali, il n. 8-ter dell'[articolo 10 D.P.R. 633/1972](#) ha:

- da un lato, ampliato il periodo (da 4 a 5 anni) entro il quale le cessioni poste in essere dalle imprese che hanno costruito o ristrutturato l'immobile rientrano obbligatoriamente nell'ambito delle operazioni imponibili ai fini Iva;
- dall'altro, modificato radicalmente le altre eccezioni al regime di esenzione dell'Iva.

Più nel dettaglio, sono **imponibili ad Iva**:

- le **cessioni poste in essere dalle imprese che hanno costruito o ristrutturato l'immobile, entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori** (l'unica novità per tali operazioni, quindi, è stato l'ampliamento di un anno del lasso temporale rispetto alla data di ultimazione dei lavori);
- le **cessioni poste in essere da qualsiasi impresa** (compresa quella di costruzione o ristrutturazione decorso il termine di 5 anni dall'ultimazione dei lavori), per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imponibilità.

Nel caso oggetto di interpello, la vendita riguarda un **complesso immobiliare sul quale sono stati realizzati parziali interventi di demolizione, attualmente accatastato nella categoria F/2** (unità collabenti), tranne una particella catastale censita come F/1 (aree urbane).

Al riguardo, è stato osservato che le suddette categorie catastali **non rientrano in nessuna di quelle per le quali è applicabile il regime di esenzione Iva ai sensi dell'[articolo 10, comma 1, nn. 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972](#)**.

Ne consegue che la **cessione** rientra nel **regime di imponibilità**, con aliquota Iva ordinaria (pari al 22%).

In considerazione del regime di imponibilità Iva della cessione dei fabbricati in parola, l'Agenzia ritiene applicabile **l'imposta di registro fissa, nella misura di 200 euro** (per il principio di alternatività ex [articolo 40, comma 1, D.P.R. 131/1986](#)), nonché le **imposte ipotecarie anch'esse nella misura di 200 euro ciascuna**.