

## IVA

# **Regime Iva delle assegnazioni agevolate da parte delle imprese di costruzione**

di Sandro Cerato



**Le assegnazioni e le cessioni agevolate dei beni immobili ai soci**, come previste dal Disegno della Legge di bilancio 2023, in corso di approvazione, devono seguire le **regole ordinarie ai fini Iva** non essendo prevista, stante i noti divieti comunitari, alcuno “sconto”.

In un [\*\*precedente intervento\*\*](#) si sono evidenziate le agevolazioni previste per le altre imposte indirette, quali **l'imposta di registro e le ipotecarie e catastali**, per le quali è prevista rispettivamente la riduzione alla metà e la misura fissa.

L'aspetto relativo all'Iva è certamente il più delicato ed è quello che potrebbe in qualche modo anche **vanificare**, in tutto o in parte, **gli importanti vantaggi** previsti sul fronte delle imposte dirette. La situazione più penalizzante è senza dubbio quella riferita **all'assegnazione o cessione di immobili (abitativi o strumentali) da parte delle imprese** che li hanno costruiti e ristrutturati a favore di soci persone fisiche.

L'[\*\*articolo 10, n. 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972\*\*](#), prevede un'eccezione al regime di esenzione, stabilendo **l'imponibilità Iva** di tali cessioni o assegnazioni:

- per **obbligo** se l'operazione avviene **entro cinque** anni dall'ultimazione dei lavori;
- per **opzione** se l'operazione avviene **oltre cinque anni** dall'ultimazione dei lavori.

Nella prima ipotesi il costo dell'operazione aumenta, in quanto **l'assegnazione o la cessione sconta obbligatoriamente l'Iva** nella misura dovuta in funzione della tipologia dell'immobile e dei requisiti presenti in capo al socio assegnatario o cessionario.

In particolare, l'Iva è dovuta nella misura del **4%** se l'immobile è abitativo ed il socio assegnatario/cessionario possiede i requisiti “prima casa”, del **10%** in assenza di tali requisiti e

del **22%** se l'immobile abitativo rientra nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 in quanto di lusso.

In presenza di **immobili strumentali**, l'Iva è normalmente dovuta nella misura ordinaria del 22%, fatta salva **l'applicazione dell'aliquota del 10%** nelle due seguenti ipotesi:

- oggetto dell'assegnazione o della cessione agevolata, da parte dell'impresa che lo ha costruito, è un'unità immobiliare strumentale facente parte di un fabbricato **"Tupini"**;
- oggetto dell'assegnazione o della cessione agevolata è un immobile strumentale ceduto o assegnato da parte dell'impresa che ha **eseguito la ristrutturazione dello stesso**.

Qualora l'assegnazione o la cessione agevolata dell'immobile a favore del socio avvenga **decorsi cinque anni** dall'ultimazione dei lavori, il **regime naturale ai fini Iva è l'esenzione**, salva la possibilità di optare per l'imponibilità Iva.

Nel primo caso, in assenza di opzione, **se l'immobile assegnato o ceduto è abitativo**, l'esenzione comporta l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale, ma ridotta alla metà. Pertanto, se il socio assegnatario o cessionario possiede i **requisiti "prima casa"** l'imposta di registro è dovuta nella misura dell'1% (in luogo del 2%), mentre **in assenza dei citati requisiti** l'imposta è dovuta nella misura del 4,5% (in luogo del 9%).

In presenza di **immobile strumentale**, l'operazione risulta più conveniente, in quanto le disposizioni sull'assegnazione e cessione agevolata dei beni ai soci prevedono che le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa (l'imposta di registro è già dovuta in misura fissa a prescindere dal contesto agevolativo).

Pertanto, **non si rende mai dovuta l'imposta ipotecaria e catastale** nella misura complessiva del 4%, come invece accade nelle cessioni o assegnazioni ordinarie.

Fatte salve le conseguenze che possono derivare dall'operazione esente (**pro-rata e rettifica della detrazione**, di cui ci si occuperà in prossimi interventi) in capo al socio **l'assegnazione agevolata esente di un bene immobile strumentale presenta evidenti profili di convenienza fiscale** anche ai fini delle imposte indirette, **riducendo in maniera importante il carico fiscale dovuto per l'operazione**.