

## CASI OPERATIVI

---

### ***Imponibilità Iva dell'immobile non ultimato***

di **Euroconference Centro Studi Tributarî**



#### **Domanda**

Una curatela fallimentare deve vendere un complesso immobiliare costruito/edificato e in corso di costruzione di proprietà della società fallita che operava nel settore della metalmeccanica. Detto complesso immobiliare è formato da: capannone industriale accatastato D/7, palazzina uffici accatastata A/10, locale deposito accatastato C/2.

Il capannone industriale insiste su area con potenzialità edificatoria oggi occupata da tettoia e si compone di 6 navate di cui 3 non completate e appunto accatastate a deposito più una tettoia. La palazzina uffici è su 3 piani, il piano terreno e il primo piano sono completi di 11 vani e muniti di certificato di conformità edilizia/agibilità ma detta conformità/agibilità è parziale cioè tiene fuori il secondo piano dell'immobile in oggetto in quanto ambiente al rustico che si dichiara sarà oggetto di successiva pratica.

In sostanza la società per carenza di liquidità non è riuscita a completare i fabbricati, ma essi risultano di fatto già predisposti -anche quanto agli impianti- per ottenere una seconda palazzina uffici e un appartamento uso abitativo (secondo piano).

Ciò premesso la società immobiliare interessata all'acquisto ha già verificato presso il Comune la possibilità di edificare dove oggi c'è la tettoia portando il D/7 da una rendita di 33.807,90 euro a una rendita di 38.488,60 euro, di completare la palazzina uffici quanto al secondo piano così accatastando un nuovo A/10 di 9 vani e un abitativo A/2 di 5 vani rispettivamente di rendita 1.998,69+413,17 euro.

Una volta completato l'acquisto dal fallimento e successivamente ultimato il fabbricato l'acquirente intende operare una imponente rivalutazione.

Il fatto che una parte del capannone sia incompleta e così un intero piano della palazzina

tanto da mancare di agibilità specifica a nostro modo di vedere rende il complesso immobiliare soggetto alla normale imponibilità Iva (22%).

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 22/E/2013 ha chiarito come il reverse charge non è applicabile alle cessioni di fabbricati non ultimati, essendo le stesse da assoggettare a Iva "per norma": la cessione di un fabbricato non ultimato è esclusa dall'ambito applicativo dell'art.10, primo comma, nn 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972, in quanto trattasi di un bene che non è ancora uscito dal circuito produttivo la cui cessione, pertanto deve essere assoggettata a Iva. In questo caso, a nostro parere, non è configurabile per la procedura fallimentare una ipotesi di imponibilità opzionale/facoltativa né per le ragioni sopra esposte trova applicazione il meccanismo dell'inversione contabile e la cessione, quindi, è assoggettabile ad Iva secondo le regole ordinarie previste dall'articolo 17, D.P.R. 633/1972.

Inoltre, si chiede se, pur non comparando nel Catasto terreno il lotto pertinenziale il complesso immobiliare, esso debba essere fatturato come terreno dalla procedura (avendo acquisito una potenzialità edificatoria autonoma e ulteriore) e se lo stesso come ritiene chi scrive debba essere valutato separatamente e fatturato con Iva.

Infine, si chiede se, come vorrebbe l'acquirente, tutto ciò possa essere superato e il complesso immobiliare possa essere venduto/ceduto senza Iva essendo le parziali agibilità, ripeto parziali agibilità più vecchie di 5 anni.

In tal caso si dovrebbe, a parere di chi scrive, certificare in una perizia che l'immobile è un fabbricato finito e quindi valorizzarlo per tale senza tener conto del maggior valore del non finito, quando invece con poche opere diretto ad ultimarlo lo stesso raddoppia di valore.

**[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU EVOLUTION...](#)**

