

## IVA

### **Cessione di immobili ristrutturati con Iva al 10%**

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributarî



in convenzione con  
CAMPUS UNIVERSITÀ

ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI  
E SOCI ECONOMICI CONTABILI DI PADOVA  
CIRCONSCRIZIONE DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Euroconference

Percorso in modalità e-learning  
**GESTORE DELLA CRISI D'IMPRESA**  
Corso abilitante per l'iscrizione nel nuovo albo Gestori della Crisi, tenuto dal Ministero di Giustizia

**iscriviti subito**

La cessione di immobili **oggetto di ristrutturazione da parte delle imprese che hanno eseguito i lavori** sono soggette ad **aliquota Iva del 10%** anche se l'immobile è abitativo e rientra in una delle categorie catastali di lusso (A/1, A/8 e A/9).

È quanto precisato dalla **Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Vicenza** nella sentenza depositata il 4 aprile scorso, in cui è confermata l'applicazione della disposizione di cui al n. 127-quinquiesdecies) della [tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972](#), secondo cui l'aliquota Iva del 10% è applicabile alla cessione di fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero purché ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi stessi.

Nel caso di specie, una società di capitali aveva ottenuto il permesso per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale di un edificio che a seguito dei lavori è stato accatastato in **categoria A/8 (di lusso)**.

La successiva cessione è avvenuta applicando l'Iva nella misura del 10% in applicazione del citato n. 127-quinquiesdecies) della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972.

Secondo l'Agenzia delle entrate la cessione avrebbe dovuto invece inquadrarsi nella fattispecie di cui al n. 127-undecies) della stessa tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, che **limita l'applicazione dell'Iva al 10% alle cessioni di case di abitazione non di lusso** poste in essere dalle imprese di costruzione.

L'Ufficio ha altresì ritenuto che non si dovesse applicare il n. 127-quinquiesdecies al caso di specie poiché la disciplina degli immobili abitativi è già completamente assorbita dal n. 127-undecies che prevede una disciplina di favore per i soli immobili abitativi ma escludendo quelli di lusso.

Da ultimo, l'Agenzia ha sostenuto, allegando fotografie desumibili da Google Maps, che i lavori avevano comportato la **completa trasformazione dell'edificio**, tramite la sua demolizione e successiva ricostruzione, che porterebbe a qualificare l'intervento non più come di ristrutturazione, bensì di nuova costruzione, con conseguente inapplicabilità del disposto di cui al n. 127-quinquiesdecies.

I giudici di primo grado, accogliendo il ricorso della società, hanno ritenuto che **le due disposizioni agevolative contenute nei numeri 127-undecies) e 127-quinquiesdecies) della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972**, sono tra di loro **autonome e non sovrapponibili**.

Infatti, mentre la fattispecie contenuta nel numero 127-undecies) è **applicabile esclusivamente alla cessione di unità abitative**, con esclusione di quelle di lusso, da parte delle imprese che li hanno costruiti, il successivo numero 127-quinquiesdecies) **si riferisce alla cessione di qualsiasi tipologia di immobile** (abitativo e strumentale) in presenza delle seguenti condizioni:

- il bene sia stato oggetto di un intervento di ristrutturazione (e non costruito ex novo)
- e che la cessione sia posta in essere direttamente dall'impresa che ha eseguito i lavori.

Il legislatore ha infatti concesso **l'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% a tutti i trasferimenti di immobili che siano stati ristrutturati e ceduti** dalla stessa impresa che ha eseguito i lavori, a nulla rilevando la natura dell'edificio (abitativo o strumentale) e l'eventuale classificazione in una delle categorie abitative che sono considerate di lusso (A/1, A/8 e A/9).

Al contrario, per la cessione di immobili oggetto di costruzione, le aliquote agevolate (4% se il cessionario è in possesso dei requisiti prima casa e 10% negli altri casi) si applicano solo per gli immobili abitativi con esclusione di quelli di lusso.

L'altro aspetto da valorizzare riguarda **l'intervento edilizio posto in essere**, la cui individuazione deve basarsi esclusivamente sul titolo previsto nel permesso rilasciato dal Comune, non potendosi mutare la tipologia di intervento posto in essere basandosi su rappresentazioni fotografiche che possono evidenziare ampliamenti, spostamenti e creazione di nuovi spazi.

Ciò che rileva, anche per l'applicazione della corretta aliquota Iva alla successiva cessione dell'immobile, **è la natura dell'intervento** indicato nel titolo edilizio rilasciato all'impresa.