



**GUIDA AGLI ADEMPIMENTI**

---

***Cessione di immobili ultimati (e non), in corso di definizione e collabenti: il punto sulle imposte indirette***

di **Mauro Muraca**

Master di specializzazione

**Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale**

[Scopri di più](#)

## **Normativa**

Articolo 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972

Articolo 10, comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972

Articolo 17, comma 6, D.P.R. 633/72

Articolo 1, della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986

Articolo 40, D.P.R. 131/1986.

## **Prassi**

Circolare n. 12/E/2007

Circolare n. 38/E/2005

Risposta ad interpello n. 241/2020

Risposta ad interpello n. 167/2022

Risposta ad interpello n. 554/2022

## **Premessa**

Il **regime Iva delle cessioni di fabbricati** (abitativi e strumentali) è delineato dall'[articolo 10](#).

[comma 1, n. 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972](#), a mente del quale **le cessioni di fabbricati** realizzate da soggetti Iva **possono risultare imponibili o esenti da imposta**.

La cessione di immobili abitativi: regime Iva

Ai sensi dell'[articolo 10, comma 1, 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 5 anni dall'ultimazione dei lavori**;
- **per “opzione”**, se effettuate dalle stesse imprese costruttrici o ristrutturatrici, **decorso 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori**.

Diversamente, sono **esenti da Iva**, le cessioni di immobili abitativi realizzate:

- dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati, **decorso 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori** (regime naturale in assenza di opzione);
- da imprese **diverse da quella di costruzione** o ristrutturazione (es. imprese di compravendita immobiliare o da imprese di mera gestione).

### **La cessione di immobili strumentali: regime Iva**

A norma del successivo n. 8-ter, comma 1, [articolo 10, D.P.R. 633/1972](#), sono **imponibili ad Iva**, le cessioni di immobili strumentali **poste in essere**:

- dalle imprese che hanno **costruito o ristrutturato l'immobile**, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori;
- 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.

### **Cessione di immobili abitativi e strumentali: reverse charge**

Ai sensi dell'[articolo 17, comma 6, D.P.R. 633/1972](#), la cessione di fabbricati (abitativi e strumentali), in regime di **imponibilità Iva su opzione**, è operata con il **meccanismo del reverse charge** nei confronti di soggetti passivi d'imposta. Il **meccanismo non si applica**, per sua propria natura, allorquando il **cessionario abbia natura di "privato consumatore"**.



### Nota bene

Il reverse charge riguarda, infatti, **le sole cessioni di fabbricati "per le quali nel relativo atto il cedente *abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione*"** ([articolo 17, comma 6, lett. a-bis\), D.P.R. 633/1972](#)). Ne consegue che, l'imposta **non può essere assolta con il meccanismo di reverse charge**, in presenza di cessioni di fabbricati in **regime di naturale imponibilità Iva**, ai sensi dell'[articolo 10, comma 1, nn. 8-bis\) e 8-ter\) D.P.R. 633/1972](#). Quest'ultima circostanza si verifica per i fabbricati, abitativi e strumentali, ceduti dall'impresa di costruzione (o di ripristino), **entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento**.

#### Cessioni fabbricati Abitativi: disciplina Iva

| Cedente                                     | Termini/Tipologia di abitativo                                                | Iva                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imprese costruttrici o di ripristino</b> | Entro 5 anni dall'ultimazione                                                 | Imponibile per obbligo di legge                                                                                      |
|                                             | Oltre 5 anni dall'ultimazione                                                 | Esente                                                                                                               |
| <b>Qualsiasi cedente</b>                    |                                                                               | Imponibile per opzione espressa in atto (in <i>reverse-charge</i> se il cessionario è un soggetto passivo d'imposta) |
|                                             | Fabbricati abitativi destinati ad "alloggi sociali" di cui al D.M. 22.04.2008 | Imponibile per opzione (in <i>reverse-charge</i> se il cessionario è un soggetto passivo d'imposta)                  |
|                                             | Altri fabbricati abitativi non destinati ad "alloggi Sociali"                 | Esente                                                                                                               |

#### Cessioni fabbricati strumentali: disciplina Iva

| Cedente                                     | Termini                     | Iva                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imprese costruttrici o di ripristino</b> | Entro 5 anni                | Imponibile per obbligo di legge                                                                                      |
|                                             | dall'ultimazione dei lavori |                                                                                                                      |
|                                             | Oltre 5 anni                | Imponibile per opzione espressa in atto (in <i>reverse-charge</i> se il cessionario è un soggetto passivo d'imposta) |
| <b>Qualsiasi cedente</b>                    | dall'ultimazione dei lavori | Esente                                                                                                               |
|                                             |                             | Imponibile per opzione espressa in atto (in <i>reverse-charge</i> se il cessionario è un soggetto passivo d'imposta) |
|                                             |                             | Esente                                                                                                               |

## Le cessioni di fabbricati abitativi: imposta di registro, ipotecaria e catastale

Per le **cessioni di immobili abitativi** risulta applicabile il principio di alternatività Iva/Registro, di cui all'[articolo 40, D.P.R. 131/1986](#), per il quale, fermo restando l'obbligo di registrazione in termine fisso, **se la cessione dell'immobile abitativo è esente Iva**, sono dovute:

- l'imposta di registro in **misura proporzionale**, con le aliquote individuate dall'[articolo 1, della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986](#), vale a dire:
- **aliquota del 2%**, in presenza delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa";
- **aliquota del 9%**, in assenza delle condizioni per l'applicazione delle agevolazioni prima casa.



### Nota bene

L'imposta proporzionale (in misura del 2% o 9%) applicata a tali atti non può essere inferiore alla **misura minima di 1.000 euro**.

- l'imposta ipotecaria e catastale nella misura **di 50 euro cadauna**.

Diversamente, se la cessione dell'immobile abitativo **è imponibile Iva**, **le imposte indirette** citate (registro, ipotecaria e catastale) sono dovute tutte nella **misura fissa di 200 euro cadauna**.

## Le cessioni di fabbricati strumentali: imposta di registro, ipotecaria e catastale

Per quanto riguarda le **cessioni di fabbricati strumentali** (imponibili o esenti Iva), resta ferma la deroga al principio di alternatività Iva/Registro, ragion per cui **le altre imposte indirette sono dovute nelle seguenti misure** (a prescindere dal trattamento Iva della cessione):

- imposta di registro di **200 euro**;
- imposta ipotecaria del **3%**;
- imposta catastale dell'**1%**.

| Tipologia di fabbricato | Regime iva | Imposte d'atto                |
|-------------------------|------------|-------------------------------|
| Abitativo               | Imponibile | Imposta di registro: 200 euro |

|             |                |                                                                                             |
|-------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esente      |                | Imposta ipotecaria: 200 euro                                                                |
|             |                | Imposta catastale: 200 euro                                                                 |
| Strumentale | Imponibili Iva | · Imposta di registro 9% (in assenza dei requisiti prima casa con un minimo di 1.000 euro)  |
|             |                | Oppure                                                                                      |
|             |                | · Imposta di registro 2% (in presenza dei requisiti prima casa con un minimo di 1.000 euro) |
|             |                | · Imposta ipotecaria: 50 euro                                                               |
|             |                | · Imposta catastale: 50 euro                                                                |
|             |                | Imposta di registro: 200 euro                                                               |
|             |                | Imposta ipotecaria: 3%                                                                      |
|             |                | Imposta catastale: 1%                                                                       |

### Cessione di immobili: casi particolari

Per quanto riguarda le **imprese che hanno costruito l'immobile** (o che sullo stesso vi hanno eseguito interventi di ristrutturazione), **l'applicazione dell'Iva costituisce il regime naturale** (ed obbligatorio), **se non sono trascorsi più di 5 anni rispetto alla data di ultimazione dei lavori**.



Risulta, pertanto, necessario **verificare i seguenti aspetti**:

- il **regime Iva delle cessioni di immobili in corso di costruzione** (e quindi prima del momento in cui l'immobile è ultimato);
- **quando l'immobile si intende ultimato**, e conseguentemente la data da cui inizia a decorrere il termine di cinque anni.

---

### Definizione di fabbricato non ultimato

Relativamente al regime Iva delle cessioni di immobili in corso di costruzione, le disposizioni normative **non si riferiscono espressamente alla cessione di fabbricati non ancora ultimati**.



Pertanto, la cessione di fabbricati non ultimati realizzata, in qualità di venditore, da un soggetto passivo Iva (es. una società di costruzione, una società manifatturiera, ecc.) **esula dall'ambito di applicazione del regime di esenzione** previsto dall'[articolo 10, n. 8-bis\) e 8-ter\), D.P.R. 633/1972](#) e **sconta l'Iva**, con le **aliquote previste dalla legislazione vigente** ([circolare n. 12/E/2007](#)).

---

Sempre nel contesto della richiamata [circolare n. 12/E/2007](#), è stato ribadito che, in presenza dei necessari presupposti normativi, **la cessione di fabbricati abitativi non ultimati** **sconta l'Iva con le aliquote agevolate:**

- **del 4%**, ex 21) della [Tabella A](#), parte II, allegata al D.P.R. 633/72 (fabbricati non ultimati per cui sussistono i **requisiti oggettivi e soggettivi per fruire dell'agevolazione prima casa**);
- **del 10%**, ex 127-undecies) della [Tabella A](#), parte III, allegata al medesimo D.P.R. 633/72 (case di **abitazione non ultimate "non di lusso"**; fabbricati "Tupini" o porzioni di fabbricati "Tupini" non ultimati ceduti dall'impresa costruttrice).

#### **Data in cui l'immobile si considera ultimato**

Relativamente alla **data in cui l'immobile si deve considerare ultimato**, l'[articolo 35, comma 8, lett. a\), D.L. 223/2006](#), non contiene alcuna precisazione in merito all'esatta individuazione di tale momento. Al riguardo, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che il momento dell'ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero **coincide con quello in cui l'immobile diviene idoneo ad espletare la sua funzione**, ovvero ad essere **destinato al consumo** ([circolare n. 12/E/2007](#)).



Rifacendosi ai chiarimenti forniti in un precedente documento di prassi in materia di accertamento dei requisiti per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" ([circolare n. 38/E/2005](#)), l'Agenzia delle entrate ha precisato che **l'ultimazione della costruzione** (o dell'intervento di recupero) **si verifica quando viene attestata dal direttore dei lavori**, di norma in sede di dichiarazione da rendere in catasto, ai sensi degli [articoli 23 e 24, D.P.R. 380/2001](#).

---

Tuttavia, anche a prescindere dall'attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico, il fabbricato si considera ultimato, **qualora lo stesso sia concesso in uso a terzi**, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile (es. locazione, comodato).

**Nota bene**

In tal caso, infatti, si presume che l'immobile, in quanto idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le **caratteristiche fisiche idonee a far ritenere completata l'opera di costruzione** (o di ristrutturazione).

Secondo quanto precisato dall'Agenzia delle entrate, nel contesto di alcune risposte ad interpello, **sono altresì imponibili Iva**, risultando inapplicabile il regime di esenzione ex [articolo 10](#), comma 1, n. 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972, **le cessioni di fabbricati accatastati nelle categorie transitorie:**

- **F/3** - fabbricato in **corso di costruzione**;
- **F/4** - unità in **corso di definizione**;
- **F/2** - unità **collabenti**.

**Cessione di immobili in corso di costruzione: categoria catastale F/3**

Con la [risposta ad interpello n. 241/2020](#), è stato precisato che risulta **imponibile ad Iva**, la cessione di un'area con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, classificato catastalmente come F/3, destinato ad essere oggetto di un intervento di ristrutturazione a seguito di parziale demolizione, in quanto la **cessione di un fabbricato non ultimato risulta estranea all'[articolo 10](#), comma 1 n. 8-bis e 8) ter del D.P.R. 633/1972**, "*trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo*". Conseguentemente, le **imposte di registro, ipotecaria e catastale risultano dovute in misura fissa** (di 200 euro ciascuna), in applicazione del principio di alternatività Iva-registro, di cui all'[articolo 40, D.P.R. 131/1986](#).



Sempre nella citata risposta, viene ribadito quanto già espresso nella richiamata [circolare n. 12/E/2007](#), ovverosia che **un fabbricato si intende ultimato** "*al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo*".

**Cessione di immobili in corso di definizione: categoria catastale F/4**

Con la [risposta ad interpello n. 167/2022](#), è stato precisato, invece, che la cessione di fabbricati accatastati nella **categoria transitoria "F/4"** (unità in corso di definizione), oggetto di interventi di riqualificazione e ristrutturazione finalizzati a convertirne la destinazione d'uso da strumentale a residenziale, risulta **imponibile ad Iva con aliquota ordinaria**, non potendosi applicare l'aliquota del 10% prevista per le cessioni di *"case di abitazione non di lusso, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione"* (n. 127-undecies, Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/72).

**Nota bene**

Ne consegue che, quindi, **gli immobili iscritti nella categoria "F/4" mantengono**, ai fini Iva, **la natura** (nella specie, strumentale) **che avevano prima della classificazione catastale provvisoria** e, pertanto, alla relativa cessione si applica **l'aliquota Iva ordinaria del 22%**.



In considerazione di ciò e in virtù del principio di alternatività Iva/registro, l'imposta di registro **è dovuta in misura fissa pari a 200 euro, mentre le imposte ipotecaria e catastale**, vista la natura (strumentale) dei beni trasferiti, sono dovute, rispettivamente, **nella misura del 3% e dell'1%**.

**Cessione di immobili collabenti: categoria catastale F/2**

Analogo trattamento Iva e registro, risulta applicabile alle **cessioni di fabbricati accatastati nella categoria transitoria "F/4"** (unità in corso di definizione), oggetto di interventi di riqualificazione e ristrutturazione finalizzati a convertirne la destinazione d'uso da strumentale a residenziale ([risposta ad interpello n. 554/2022](#)).

**Nota bene**

Nel caso oggetto del citato interpello, **la vendita riguardava un complesso immobiliare**, sul quale **sono stati realizzati parziali interventi di demolizione**, 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](#). Conseguentemente, 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, e **in forza del richiamato principio di alternatività** (ex [articolo 40, comma 1, D.P.R. 131/1986](#)) **sono dovute l'imposta di registro fissa (200 euro) e le imposte ipocatastali (200 euro ciascuna)**.

---