

IMPOSTE INDIRETTE

I trasferimenti di fabbricati tra obbligo e opzione Iva

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Fiscalità indiretta e patrimoniale degli immobili

Scopri di più

Secondo quanto previsto nell'[articolo 10, D.P.R. 633/1972](#), la **cessione di fabbricati è soggetta al regime di esenzione Iva**, fatte salve numerose **deroghe** al verificarsi delle quali il **trasferimento è imponibile ad Iva**. Più nel dettaglio, le deroghe all'applicazione del **regime di esenzione** possono essere suddivise in **tre grandi gruppi**:

- il primo riguarda le **cessioni di fabbricati** (abitativi e strumentali) poste in essere dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati **entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori**;
- il secondo comprende le **cessioni di fabbricati** (abitativi e strumentali) effettuate dalle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati decorsi **oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori**;
- il terzo riguarda i **trasferimenti di fabbricati** (abitativi e strumentali) poste in essere dalle imprese che **non li hanno costruiti o ristrutturati**.

In relazione alla **qualifica di impresa** che ha costruito o ristrutturato, è bene ricordare che si deve avere riguardo al **soggetto che detiene il titolo amministrativo** (permesso di costruire, Scia, ecc., in funzione del tipo di intervento), a **nulla rilevando l'oggetto sociale** o la circostanza che i **lavori siano appaltati a terzi** ([circolare n. 27/E/2006](#) e [circolare n. 22/E/2013](#)).

Si evidenzia, inoltre, che le regole contenute nell'[articolo 10, D.P.R. 633/1972](#), si rendono applicabili solamente nel **momento successivo in cui i lavori di costruzione o di ristrutturazione sono ultimati**, dovendosi aver riguardo alla **data in cui avviene il deposito del certificato di fine lavori presso il Comune** o ad altri elementi fattuali che comprovino che i **lavori siano ultimati**.

Per quanto riguarda il **primo gruppo di cessioni**, il legislatore ha previsto un **regime di imponibilità Iva per obbligo** e con esercizio della **rivalsa dell'imposta nei confronti del cessionario**. Il motivo di tale imponibilità e rivalsa dell'imposta è intuitivo, considerando che il soggetto cedente è colui che ha sostenuto i **costi per la costruzione e la ristrutturazione esercitando il diritto di detrazione dell'Iva sugli acquisti**.

Al fine di evitare l'insorgere di posizioni creditorie verso l'Erario, l'[articolo 10 n. 8-bis\) e 8-ter\), D.P.R. 633/1972](#), prevedono l'obbligo di **assoggettare ad Iva le cessioni**, purché le stesse avvengano **entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori**. Qualora, invece, la cessione avvenga **decorso tale termine temporale**, il **regime Iva della cessione è quello dell'esenzione**, fatta salva la possibilità di **optare per l'applicazione dell'Iva** a cura del cedente nel relativo atto notarile di compravendita (secondo gruppo di cessioni).

La scelta in merito all'esercizio dell'opzione è importante soprattutto per quanto riguarda **gli immobili abitativi**. Per tali fabbricati, infatti, il mancato esercizio dell'opzione comporta **l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale** e la possibilità per il cessionario privato di **chiedere l'applicazione del regime del cd. "prezzo-valore"**, in base al quale l'imposta è dovuta non sul corrispettivo pattuito, bensì **sul valore catastale dell'immobile**. Per contro, l'effettuazione di un'operazione esente da parte dell'impresa cedente può generare **effetti negativi sul diritto alla detrazione dell'Iva** (pro-rata generale e rettifica della detrazione).

Relativamente al **terzo gruppo di trasferimenti**, in quanto posti in essere da imprese che non hanno costruito o ristrutturato il fabbricato, il **regime di esenzione non trova alcuna eccezione** qualora oggetto del trasferimento sia **un fabbricato abitativo** (quelli iscritti nella categoria A, esclusi gli A/10), mentre è possibile **esercitare l'opzione** per l'Iva qualora oggetto del trasferimento sia un **fabbricato strumentale** (iscritti nelle categorie A/10, B, C, D ed E). Per tali ultimi beni, si ricorda che, a prescindere dal regime Iva (esenzione o imponibilità), il trasferimento **sconta l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali nella misura del 4% e l'imposta di registro in misura fissa**.