



IVA

Regime IVA delle assegnazioni agevolate

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Seminario di specializzazione

Assegnazione, trasformazione ed estromissione agevolata

Scopri di più

Le **assegnazioni e cessioni agevolate di beni immobili ai soci**, riproposte dalla Legge di Bilancio 2025 entro il prossimo **30 settembre 2025**, devono rispettare le **regole ordinarie ai fini Iva**. Non è previsto, a differenza delle imposte dirette e delle altre imposte indirette (registro ridotto alla metà e ipotecarie e catastali in misura fissa) alcuno “sconto” a causa dei divieti comunitari. Tuttavia, l’aspetto relativo all’Iva risulta il più **complesso e potrebbe ridurre significativamente i vantaggi fiscali** previsti per le imposte dirette. La situazione più critica riguarda **l’assegnazione o cessione di immobili** (abitativi o strumentali) da parte delle imprese che li hanno costruiti o ristrutturati a favore di **soci persone fisiche**. L’[**articolo 10, numeri 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972**](#), stabilisce **l’imponibilità Iva per tali operazioni**:

- **obbligatoria**, se avvengono **entro cinque anni** dall’ultimazione dei lavori;
- **facoltativa**, mediante opzione, se avvengono **oltre cinque anni** dall’ultimazione dei lavori.

Nel primo caso, il costo dell’operazione aumenta, poiché l’assegnazione o cessione è soggetta obbligatoriamente all’IVA, calcolata in base alla tipologia dell’immobile e ai requisiti del socio assegnatario o cessionario. In particolare, **l’Iva è dovuta nella misura**:

- **del 4% per immobili abitativi** se il socio possiede i **requisiti “prima casa”**;
- **del 10% in assenza di tali requisiti**;
- **del 22% per immobili abitativi di lusso** appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Per gli **immobili strumentali**, l’IVA è generalmente **applicata al 22%**, salvo due eccezioni che prevedono **un’aliquota ridotta al 10%**:

1. se l’immobile strumentale **fa parte di un fabbricato “Tupini”** costruito dall’impresa;
2. se l’immobile strumentale è **stato ristrutturato dall’impresa** che lo cede o assegna.

Se l’assegnazione o cessione agevolata avviene **trascorsi cinque anni dall’ultimazione dei**



lavori, il regime naturale prevede l'esenzione IVA, con possibilità di **optare per l'imponibilità**.

In caso di esenzione:

- per gli **immobili abitativi**, si applica l'imposta di registro proporzionale **ridotta alla metà** (4,5% o 1% se l'assegnatario possiede i requisiti "prima casa");
- per gli **immobili strumentali**, la convenienza aumenta poiché le **imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa**.

Infine, anche considerando le **conseguenze derivanti dall'esenzione** (come *pro rata* e rettifica della detrazione), l'assegnazione agevolata **esente di un immobile strumentale offre significativi vantaggi fiscali indiretti**, riducendo notevolmente il carico fiscale complessivo dell'operazione. Risulta importante valutare attentamente il **momento in cui effettuare l'assegnazione o cessione**, considerando sia i benefici fiscali sia le eventuali limitazioni derivanti dal regime IVA applicabile. Inoltre, è fondamentale verificare la possibilità di **optare per l'imponibilità IVA quando l'operazione avviene oltre i cinque anni**, al fine di evitare i **citati problemi di *pro rata* e rettifica della detrazione**.

Per comprendere meglio le **implicazioni pratiche**, consideriamo due esempi:

1. **assegnazione di immobile abitativo** con Requisiti "Prima Casa": se l'assegnazione avviene entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, l'IVA applicata sarà del 4%, mentre se l'assegnazione avviene **dopo cinque anni**, l'operazione sarà esente IVA (salvo opzione per l'Iva), ma l'imposta di registro sarà del 1% (ridotta alla metà);
2. **assegnazione di immobile Strumentale**: se l'assegnazione ha ad oggetto un immobile strumentale ristrutturato da parte dell'impresa che lo assegna, **l'IVA applicata è del 10%** se l'assegnazione avviene entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori; se l'assegnazione avviene dopo tale termine, **l'operazione è esente IVA** (salvo opzione per l'imponibilità), con imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (oltre all'imposta di registro in misura fissa).