

I fabbricati in ambito Iva e il regime fiscale delle cessioni immobiliari

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



"Where your home
comes to life"

L'individuazione della **tipologia di fabbricato** è determinante per la corretta applicazione dell'Iva alla cessione dello stesso. Il primo aspetto riguarda la **nozione di "fabbricato" in ambito Iva**, la cui definizione, risalente alla circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 1820/1960 e ribadita successivamente dall'Agenzia delle entrate, è ampia e include **qualsiasi costruzione coperta, isolata o separata da altre mediante muri** che si elevano dalle fondamenta al tetto, **dotata di accessi autonomi e scale indipendenti**. Questa impostazione risponde all'esigenza di fornire un **criterio oggettivo per l'individuazione del bene oggetto di cessione**, prescindendo dall'effettivo utilizzo. La **classificazione catastale** assume così un **ruolo centrale**: ai fini Iva, ciò che conta **non è l'uso concreto dell'immobile**, bensì la sua **categoria catastale**.

Questo principio, ribadito più volte dall'Agenzia delle entrate, consente di distinguere tra **fabbricati abitativi** (categoria "A", escluso A/10) e **fabbricati strumentali** (categorie "B", "C", "D", "E" e "A/10"). Tale distinzione è fondamentale perché determina il regime fiscale applicabile e le eventuali agevolazioni.

La **"casa di abitazione"** viene definita come ogni costruzione strutturalmente idonea ad essere utilizzata come **dimora stabile di persone o famiglie**, a prescindere dall'effettivo uso continuativo o saltuario. La prassi amministrativa ha chiarito che rientrano tra **gli immobili abitativi tutti quelli classificati o classificabili nella categoria "A"**, ad eccezione degli uffici e studi privati (A/10).

La disciplina Iva sulle cessioni di immobili abitativi è articolata e prevede **regole diverse** a seconda del **soggetto cedente** e delle caratteristiche dell'operazione:

- cessioni da parte di **imprese costruttrici/ristrutturatrici**: sono soggette a Iva obbligatoriamente se avvengono **entro 5 anni** dall'ultimazione dei lavori; oltre tale termine, l'imponibilità Iva è su opzione;
- cessioni da **parte di altri soggetti**: in genere sono **esenti da Iva** e soggette a **imposta di registro proporzionale**.

Le aliquote variano in funzione della tipologia dell'immobile e dell'acquirente, come evidenziato nella tabella che segue (limitatamente ai **fabbricati abitativi**).

Tipologia immobile/acquirente	Aliquota Iva
Prima casa (non di lusso, requisiti "prima casa")	4%
Abitazione (non di lusso, senza requisiti "prima casa")	10%
Abitazione di lusso (A/1, A/8, A/9)	22%

Le agevolazioni "prima casa" prevedono anche **imposte ipotecarie e catastali fisse** (50 euro ciascuna) e, in caso di acquisto da privato, **imposta di registro al 2% anziché al 9%**.

I **fabbricati strumentali** sono individuati sulla base della **classificazione catastale** e comprendono le categorie "B", "C", "D", "E" e "A/10". L'utilizzo effettivo è irrilevante: ciò che conta è la **destinazione catastale**. Rientrano in questa categoria, ad esempio, **negozi, magazzini, laboratori, autorimesse, alberghi, teatri, istituti di credito, stazioni**, etc..

Anche per i **fabbricati strumentali**, la disciplina Iva distingue tra **cessioni imponibili e cessioni esenti**, a seconda del soggetto cedente e delle **condizioni previste dalla legge**. In generale, le cessioni di fabbricati strumentali sono **esenti da Iva**, salvo specifiche ipotesi in cui il **cedente può optare per l'imponibilità**.

Un aspetto di rilievo nell'ambito delle agevolazioni e del **regime Iva** è **rappresentato dalle pertinenze**. L'[articolo 817, cod. civ.](#), definisce pertinenza il bene **destinato in modo durevole e funzionale al servizio o ornamento** di un altro bene principale, sulla base di un rapporto oggettivo e della volontà del proprietario. Le **pertinenze**, pur potendo essere classificate in categorie catastali diverse (ad esempio C/2 per cantine, C/6 per autorimesse, C/7 per tettoie), seguono il **regime fiscale del bene principale**. Questo principio è particolarmente importante per le agevolazioni "prima casa": l'acquisto di una pertinenza insieme all'abitazione principale consente di applicare **l'aliquota Iva agevolata (4%)** solo per una pertinenza per **ciascuna categoria catastale**. Se, ad esempio, si acquistano **due box auto** (entrambi C/6), **solo uno beneficerà dell'aliquota ridotta**, mentre **l'altro sarà soggetto all'aliquota ordinaria (10%)**.