STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

IL TRATTAMENTO FISCALE NELLA VENDITA IMMOBILI IN RISTRUTTURAZIONE: LA DISTINZIONE CRUCIALE FRA FABBRICATI ULTIMATI E NON

Pubblicato il6 Maggio 2024 di Sabatino Pizzano

Nell'ambito delle operazioni immobiliari, la corretta qualificazione dell'immobile oggetto di cessione assume un'importanza cruciale ai fini della determinazione del trattamento fiscale applicabile. In particolare, è fondamentale distinguere il trattamento riservato alla vendita di fabbricati in corso di costruzione da quello relativo alla cessione di immobili in ristrutturazione, precedentemente ultimati e accatastati. Questa distinzione ha rilevanti implicazioni in termini di IVA, imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale. La recente sentenza della Cassazione n. 9800/2024 ha gettato ulteriore luce su questa tematica, ponendo l'accento sulla necessità di valutare attentamente lo stato dell'immobile ceduto e la sua pregressa qualificazione catastale.

Il regime fiscale dei fabbricati in corso di costruzione

Secondo l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate espressa nella circolare n. 18/2013, le cessioni di fabbricati in corso di costruzione non rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 10, comma 1, nn. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, in quanto si tratta di beni ancora nel circuito produttivo. Pertanto, tali cessioni sono imponibili ai fini IVA, indipendentemente dalla natura del fabbricato in costruzione (abitativo o strumentale).

In questo scenario, le imposte di registro, ipotecaria e catastale trovano applicazione in misura fissa (200 euro ciascuna), in virtù del generale principio di alternatività IVA-registro. Questo principio stabilisce che, in caso di operazioni imponibili ai fini IVA, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa, mentre in caso di operazioni esenti da IVA, tali imposte sono dovute in misura proporzionale o con aliquote diverse.

Fanno eccezione a questa regola generale le cessioni di immobili non ultimati al "consumatore finale", che ricadono nell'esenzione IVA di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter del DPR 633/72, poiché l'immobile è già fuoriuscito dal circuito produttivo (Cass. n. 22138/2017). Analogamente, la cessione di un immobile non ultimato oggetto di contratto di leasing è esente da IVA, in quanto l'immobile viene utilizzato come "bene strumentale" (Cass. n. 7908/2020).

Il regime fiscale dei fabbricati in ristrutturazione

La sentenza n. 9800/2024 della Cassazione ha apportato un'importante precisazione in merito al trattamento fiscale dei fabbricati in ristrutturazione, distinguendolo da quello previsto per i fabbricati in corso di costruzione.

Nel caso specifico esaminato dalla Corte, la controversia verteva su un complesso immobiliare scolastico, classificato come B/5 (strumentale), in corso di ristrutturazione e destinato, al termine dei lavori, a cambio d'uso in residenziale. Le parti avevano equiparato l'immobile a uno "non ultimato", applicando l'IVA ordinaria e le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Tuttavia, la Cassazione ha accolto la tesi dell'Agenzia delle Entrate, secondo cui un immobile a suo tempo costruito, ultimato e accatastato come B/5 (strumentale) e successivamente ristrutturato, non può essere assoggettato al trattamento dei beni "non ultimati". Ciò in quanto tale immobile configura a tutti gli effetti un fabbricato strumentale, ricadente nell'ambito di applicazione dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del DPR 633/72.

La Corte ha precisato che è il fatto che l'immobile sia ancora nel circuito produttivo a legittimarne l'esclusione dal n. 8-ter dell'art. 10 del DPR 633/72, e non il fatto che siano ancora in corso lavori di costruzione o ristrutturazione. Pertanto, un immobile precedentemente ultimato e accatastato, anche se in fase di ristrutturazione al momento della cessione, non può essere equiparato a un fabbricato "non ultimato".

In base a questa interpretazione, la cessione di un immobile in ristrutturazione, precedentemente ultimato e accatastato, segue il regime fiscale previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-ter del DPR 633/72 per i fabbricati strumentali. Ciò implica che la cessione è:

  - Imponibile a IVA per obbligo, se effettuata dall'impresa di ristrutturazione entro 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori;
  - Imponibile a IVA, in presenza di opzione per l'imponibilità, se effettuata dall'impresa di ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dei lavori o da soggetti diversi dall'impresa di ristrutturazione;
  - Esente da IVA, in assenza di opzione per l'imponibilità, se effettuata dall'impresa di ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dei lavori o da soggetti diversi dall'impresa di ristrutturazione.

Inoltre, in caso di cessione esente da IVA, l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale, mentre le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura del 3% e 1% rispettivamente.

Esempi pratici

- Un'impresa edile cede un fabbricato residenziale in corso di costruzione a un privato cittadino. In questo caso, la cessione è imponibile ai fini IVA, e le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (200 euro ciascuna).
- Un'impresa di ristrutturazioni vende un immobile precedentemente accatastato come B/5 (strumentale), che sta ristrutturando per destinarlo a uso abitativo. La cessione avviene entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori di ristrutturazione. In questo caso, la cessione è imponibile a IVA per obbligo, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del DPR 633/72. L'imposta di registro sarà dovuta in misura fissa, mentre le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute nella misura del 3% e 1% rispettivamente.
- Un privato cittadino vende un immobile precedentemente accatastato come B/5 (strumentale), che ha ristrutturato per destinarlo a uso abitativo. La cessione avviene oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori di ristrutturazione. In questo caso, in assenza di opzione per l'imponibilità IVA, la cessione è esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del DPR 633/72. L'imposta di registro sarà dovuta in misura proporzionale, mentre le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute nella misura del 3% e 1% rispettivamente.
- Un'impresa edile cede un fabbricato strumentale appena costruito a un'altra impresa. La cessione è imponibile ai fini IVA, e le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (200 euro ciascuna).

Conclusione

La sentenza n. 9800/2024 della Cassazione ha apportato un importante chiarimento in merito al trattamento fiscale applicabile alla vendita di immobili in ristrutturazione, distinguendolo da quello previsto per i fabbricati in corso di costruzione. È fondamentale, quindi, valutare attentamente lo stato dell'immobile ceduto, nonché la sua pregressa qualificazione catastale, al fine di determinare correttamente il regime IVA, di registro, ipotecario e catastale applicabile.

Mentre i fabbricati in corso di costruzione sono generalmente imponibili ai fini IVA (salvo eccezioni), i fabbricati a suo tempo costruiti, ultimati e accatastati, ma successivamente ristrutturati, rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del DPR 633/72, con conseguente applicazione del regime ivi previsto. In particolare, la cessione di tali immobili sarà imponibile o esente da IVA a seconda della qualifica del cedente, del termine entro cui avviene la cessione rispetto alla fine dei lavori, e dell'eventuale opzione per l'imponibilità IVA.

La distinzione tra fabbricati "non ultimati" e fabbricati "in ristrutturazione" è cruciale anche ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Nel primo caso, tali imposte sono dovute in misura fissa, mentre nel secondo caso seguono il regime previsto per i fabbricati strumentali esenti da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del DPR 633/72.

La corretta qualificazione dell'immobile oggetto di cessione assume quindi un'importanza fondamentale nell'ambito delle operazioni immobiliari, al fine di evitare costose contestazioni e sanzioni da parte dell'Amministrazione finanziaria. È pertanto essenziale valutare attentamente lo stato dell'immobile, la sua pregressa qualificazione catastale e il rispetto dei termini previsti dalla normativa, per determinare il corretto trattamento fiscale da applicare.

Domande e Risposte

D: Un'impresa di ristrutturazioni vende un immobile accatastato come A/2 (abitativo) e in corso di ristrutturazione per destinarlo a uso residenziale. Quale sarà il trattamento fiscale applicabile a questa cessione?

R: In questo caso, poiché l'immobile era precedentemente accatastato come A/2 (abitativo), la cessione effettuata dall'impresa di ristrutturazione sarà esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del DPR 633/72, se avviene oltre 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione (o in presenza di opzione per l'imponibilità). L'imposta di registro sarà dovuta in misura proporzionale, mentre le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute in misura fissa (50 euro ciascuna).

D: Un privato cittadino vende un immobile precedentemente accatastato come B/5 (strumentale) e ristrutturato per destinarlo a uso residenziale. La cessione avviene entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori. Quale sarà il trattamento fiscale?

R: In questo caso, poiché il cedente non è l'impresa di ristrutturazione, la cessione dell'immobile precedentemente accatastato come B/5 (strumentale) è imponibile a IVA solo in presenza di opzione per l'imponibilità, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del DPR 633/72. In assenza di tale opzione, la cessione sarà esente da IVA. L'imposta di registro sarà dovuta in misura proporzionale, mentre le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute nella misura del 3% e 1% rispettivamente.

D: Un'impresa edile cede un fabbricato residenziale in corso di costruzione a un'altra impresa. Come sarà trattata questa cessione ai fini fiscali?

R: La cessione di un fabbricato residenziale in corso di costruzione è imponibile ai fini IVA, in quanto si tratta di un bene ancora nel circuito produttivo, indipendentemente dal fatto che il cessionario sia un'impresa o un privato cittadino. Le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno dovute in misura fissa (200 euro ciascuna), in virtù del principio di alternatività IVA-registro.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA