STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

IVA E IMPOSTE IPOCATASTALI: LA SVOLTA DELLA CASSAZIONE PER GLI EDIFICI F/4

Pubblicato il16 Luglio 2024 di Sabatino Pizzano

Nel complesso panorama della fiscalità immobiliare italiana, la recente sentenza n. 16946/2024 del 19 giugno 2024 della Corte di Cassazione ha acceso i riflettori su un tema di grande rilevanza: il trattamento fiscale delle cessioni di immobili in corso di ristrutturazione, classificati nella categoria catastale F/4. Questa pronuncia della Suprema Corte ha introdotto un approccio innovativo che potrebbe ridefinire le regole del gioco sia per i contribuenti che per l'amministrazione finanziaria, con implicazioni significative per professionisti del settore, imprese immobiliari e privati cittadini coinvolti in operazioni di compravendita di immobili in fase di ristrutturazione.

Il contesto normativo e la categoria catastale F/4

Per comprendere appieno la portata della sentenza della Cassazione, è necessario esaminare il quadro normativo in cui si inserisce. Nel sistema tributario italiano, il regime IVA applicabile alle cessioni immobiliari è disciplinato principalmente dall'articolo 10 del DPR 633/1972. Questa norma opera una distinzione fondamentale tra fabbricati abitativi e strumentali, da cui dipendono non solo l'applicazione dell'IVA, ma anche il trattamento ai fini delle imposte ipotecaria e catastale.La categoria catastale F/4, oggetto della sentenza, si riferisce alle "unità in corso di definizione". Questa classificazione viene utilizzata per gli edifici che stanno subendo interventi di ristrutturazione tali da modificarne la natura o la destinazione d'uso. Ad esempio, potrebbe trattarsi di un ex capannone industriale in fase di conversione in complesso residenziale, o di un vecchio edificio commerciale che viene trasformato in struttura ricettiva.

La posizione precedente dell'Agenzia delle Entrate

Fino alla recente sentenza della Cassazione, l'Agenzia delle Entrate aveva adottato un approccio conservativo nella gestione di queste situazioni. L'amministrazione finanziaria tendeva a considerare gli immobili F/4 come appartenenti alla categoria originaria pre-ristrutturazione.Per esempio, se un immobile originariamente classificato come D/1 (opifici) veniva sottoposto a lavori di ristrutturazione per essere trasformato in residenziale e durante i lavori veniva classificato come F/4, l'Agenzia delle Entrate lo avrebbe comunque considerato come strumentale ai fini dell'applicazione del regime IVA e delle imposte ipocatastali.Questo approccio, sebbene fornisse un criterio apparentemente oggettivo, presentava evidenti limiti, non tenendo conto delle trasformazioni in atto e della reale natura dell'immobile al momento della cessione.

La svolta della Cassazione: un nuovo approccio interpretativo

La sentenza n. 16946/2024 della Corte di Cassazione ha proposto una lettura differente e più aderente alla realtà fattuale. I giudici hanno sottolineato come la classificazione F/4 indichi uno "stato dei beni in corso di trasformazione", che preclude la sopravvivenza dell'originaria categoria catastale.In altre parole, secondo la Corte, non è corretto "guardare al passato" per determinare il regime fiscale applicabile, ma occorre considerare la situazione effettiva dell'immobile al momento della cessione. Questo principio si basa sul presupposto che la classificazione F/4 rappresenta uno stato transitorio che non può essere ignorato ai fini fiscali.

Il nuovo criterio interpretativo: focus sulla strumentalità

La Cassazione propone di superare l'impasse interpretativa focalizzandosi su un aspetto chiave: la strumentalità o meno dell'immobile. Secondo questa impostazione, non sarebbe necessario stabilire se un fabbricato F/4 sia abitativo o strumentale, ma basterebbe determinare se sia o meno strumentale.Tutti gli immobili non strumentali ricadrebbero così nell'ambito di applicazione dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis del DPR 633/1972, che ha carattere residuale. Questa interpretazione si basa su una lettura attenta

del testo normativo, che distingue tra "fabbricati o porzioni di fabbricato strumentali" e "fabbricati o porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali".

Implicazioni pratiche e esempi concreti

Per comprendere meglio le implicazioni pratiche di questa nuova interpretazione, consideriamo alcuni esempi:

- Un vecchio capannone industriale (originariamente D/1) viene acquistato per essere trasformato in un complesso residenziale. Al momento della cessione, è classificato come F/4. Secondo l'interpretazione della Cassazione, non dovremmo guardare alla classificazione originaria (D/1), ma valutare se l'immobile, nella sua configurazione attuale e futura, possa essere considerato strumentale. Dato che la destinazione finale è residenziale, probabilmente verrebbe considerato non strumentale.
- Un edificio originariamente adibito a uffici (A/10) viene ristrutturato per diventare un albergo. Durante i lavori, è classificato come F/4. In questo caso, sia la destinazione originaria che quella futura sono strumentali. Seguendo il ragionamento della Cassazione, l'immobile dovrebbe essere considerato strumentale ai fini fiscali.
- Un'abitazione (A/2) viene sottoposta a lavori di ampliamento tali da richiedere la classificazione F/4. In questo caso, sia la destinazione originaria che quella futura sono non strumentali, quindi l'immobile dovrebbe ricadere nell'ambito del n. 8-bis dell'art. 10.

Conseguenze fiscali: IVA e imposte ipocatastali

La distinzione tra immobile strumentale e non strumentale ha importanti risvolti pratici, soprattutto in termini di imposte ipotecaria e catastale:

- Se l'immobile è considerato strumentale, queste imposte si applicano in misura proporzionale: 3% per l'ipotecaria e 1% per la catastale.
- Se l'immobile non è considerato strumentale e la cessione è imponibile ai fini IVA, le imposte ipocatastali si applicano in misura fissa.

Inoltre, il regime IVA applicabile sarà diverso a seconda della classificazione:

- Per gli immobili strumentali, si applica il regime previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-ter del DPR 633/1972;
- Per gli immobili non strumentali, si applica il regime previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis del DPR 633/1972.

Questa distinzione può avere un impatto significativo sul carico fiscale complessivo dell'operazione di compravendita.

Questioni aperte

Nonostante l'importante chiarimento fornito dalla Cassazione, rimangono alcune questioni aperte. In particolare, i giudici non hanno fornito indicazioni precise su come determinare la strumentalità di un immobile F/4, rimandando questo accertamento al giudice di merito. Questa lacuna potrebbe generare nuove incertezze e contenziosi.

Conclusioni

La pronuncia della Corte di Cassazione rappresenta un importante passo avanti nella definizione del regime fiscale applicabile alle cessioni di immobili in corso di ristrutturazione. Tuttavia, per garantire una piena certezza del diritto, sarebbe auspicabile un

intervento del legislatore o dell'amministrazione finanziaria che fornisca criteri più dettagliati per l'applicazione di questi principi. Nel frattempo, i professionisti del settore dovranno prestare particolare attenzione a queste operazioni, valutando attentamente la natura e la destinazione degli immobili oggetto di cessione, al fine di determinare correttamente il trattamento fiscale applicabile.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA