



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

L'IVA NELLA CESSIONE DI IMMOBILI DOPO LA CHIUSURA CANTIERE

Pubblicato il 4 Febbraio 2024 di Sabatino Pizzano

Un'analisi approfondita della sentenza n. 252/1/2023 della Corte di giustizia di primo grado di Reggio Emilia



Nel complesso panorama fiscale italiano, le imprese di costruzione si confrontano con la sfida di interpretare e applicare correttamente le normative IVA relative alla cessione di immobili. L'ultimo sviluppo giurisprudenziale, emanato dalla Corte di giustizia di primo grado di Reggio Emilia con la sentenza n. 252/1/2023 del 27 dicembre 2023, porta un nuovo punto di luce e chiarezza su questo tema, delineando un principio che potrebbe segnare un punto di svolta per la fiscalità del settore edile.

L'ESSENZA DELLA SENTENZA: CHIAREZZA SULL'APPLICAZIONE DELL'IVA

La decisione della Corte stabilisce che l'IVA sulla vendita degli immobili abitativi può essere applicata solamente dall'impresa costruttrice che ha portato a termine i lavori. La percentuale di lavoro completata da altre imprese precedentemente non influisce sull'obbligo dell'IVA per l'impresa che ultima il cantiere. Pertanto, l'imponibilità "per obbligo" si applica esclusivamente nei confronti dell'impresa costruttrice che ha ultimato i lavori, restando, conseguentemente, del tutto ininfluyente quale percentuale del "monte lavori" l'impresa stessa abbia eseguito in rapporto all'impresa di costruzione precedentemente intervenuta nel cantiere. Alle norme in questione, infatti, non interessa quante imprese di costruzioni siano intervenute nel cantiere, ma solo chi abbia "chiuso" il cantiere medesimo, potendo esclusivamente quest'ultimo cedere l'immobile ultimato in regime di imponibilità IVA.

IL D.P.R. N. 633/1972 E LE SUE IMPLICAZIONI

L'articolo 10, comma 1, n. 8-bis e 8-ter del D.P.R. n. 633/1972 costituisce il fondamento normativo per le cessioni immobiliari e la loro trattazione IVA. La regola di base è che le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato abitativi sono esenti da IVA, ma esistono eccezioni notevoli che possono determinare l'applicazione dell'imposta.

DETTAGLI SULLE ECCEZIONI:

- Cessioni Entro 5 Anni:** Se un'impresa costruttrice o di ripristino vende entro cinque anni dal completamento dei lavori, l'IVA è applicabile.
- Opzione per l'Imponibilità:** L'IVA si applica se nel contratto di vendita l'impresa costruttrice opta esplicitamente per l'imponibilità.
- Alloggi Sociali:** L'imponibilità IVA si applica anche per gli alloggi sociali se ciò è specificato nel relativo atto di vendita.

CONSIGLI PER LE IMPRESE E GLI OPERATORI DEL SETTORE

La sentenza solleva punti critici per la pianificazione fiscale delle imprese di costruzione:

- Chiarezza sull'Ultimazione dei Lavori:** È essenziale che l'impresa costruttrice che completa i lavori sia chiara sul suo ruolo ai fini IVA.
- Documentazione dei Lavori:** È fondamentale mantenere una tracciabilità precisa dei lavori conclusi, con la documentazione che attesti il completamento dei lavori e la chiusura del cantiere.
- Atti di Vendita:** In ogni atto di vendita dovrebbe essere chiaramente indicato se si opta per l'IVA o si usufruisce dell'esenzione, basandosi sulle condizioni specificate dal DPR 633/1972.

Domande e Risposte

1. Quando è obbligatoria l'applicazione dell'IVA in sede di vendita di un immobile?

L'applicazione dell'IVA in sede di vendita di un immobile è obbligatoria nei seguenti casi:

- cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
- cessioni di fabbricati abitativi destinati ad "alloggi sociali", per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imponibilità.

2. Quali sono le eccezioni all'esenzione IVA per le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato abitativi?

Le eccezioni all'esenzione IVA per le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato abitativi sono:

- cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- cessioni per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

3. Quali sono le eccezioni all'esenzione IVA per le cessioni di fabbricati strumentali?

Le eccezioni all'esenzione IVA per le cessioni di fabbricati strumentali sono:

- cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi, entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- cessioni per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

4. A chi si applica l'imponibilità "per obbligo" prevista dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633/1972?

L'imponibilità "per obbligo" prevista dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633/1972 si applica esclusivamente all'impresa costruttrice che ha ultimato i lavori.

5. Ha rilevanza la circostanza che la società cedente abbia ottenuto dal Comune un proprio permesso di costruire?

No, non ha rilevanza la circostanza che la società cedente abbia ottenuto dal Comune un proprio permesso di costruire, in quanto lo stesso viene rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, senza però che questo provi, di per sé, che l'impresa costruttrice, solo perché proprietaria dell'immobile, ne abbia anche ultimata la costruzione.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA