IVA – Cessione di immobili non abitativi – Aliquota e determinazione della base imponibile

3 Marzo 2005

Il trasferimento di unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) può essere assoggettato ad IVA al 10% solo al ricorrere di una delle seguenti ipotesi:

- le unità siano comprese in un fabbricato non di lusso a prevalente destinazione abitativa, ai sensi della legge 409/1948 (c.d. "legge Tupini"", ossia caratterizzato dall`avere almeno il 50% più uno della superficie sopraterra destinata ad abitazioni e non più del 25% della stessa destinata a negozi) e la cessione avvenga da parte dell`impresa costruttrice (n.127-undecies, Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972);
- l`immobile sia stato oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo, o di ristrutturazione edilizia o inserito nell`ambito di un intervento di ristrutturazione urbanistica (ai sensi, rispettivamente, dell`art.3, comma 1, lett.c, d ed f del D.P.R. 380/2001) e la cessione sia effettuata dall`impresa che ha eseguito i lavori (n.127-quinquiesdecies, Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972).

In tutti gli altri casi, il trasferimento dei citati immobili deve essere assoggettato ad IVA con aliquota ordinaria del 20%.

Inoltre, la base imponibile su cui applicare l`aliquota d`imposta è sempre costituita dall`ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti (art.13, D.P.R. 633/1972), mentre il criterio parametrico basato sulla rendita catastale e sui moltiplicatori (applicabile alle cessioni soggette ad IVA in base all`art.15 del D.L. 41/1995, convertito dalla legge 85/1995) è volto solo ad individuare situazioni che possono essere oggetto di accertamento da parte degli uffici.

Questi i chiarimenti forniti dall`Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n.33/E dell`1 marzo 2005** che, per quanto riguarda l`aliquota applicabile, ribadiscono le precisazioni contenute nella Circolare n.1/E/1994 e, in materia di base imponibile, confermano quanto già espresso in via informale circa i riflessi, ai fini dell`IVA, della rivalutazione dei coefficienti catastali disposta, da ultimo, dalla legge 191/2004 nell`ambito delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (*cfr.* Legge Finanziaria 2005 – Novità fiscali per gli affittidel 26 gennaio 2005).

In particolare, per quanto riguarda la determinazione della base imponibile ai fini dell`IVA, si ricorda che l`art.15, comma 1, del D.L. 41/1995 (convertito dalla legge 85/1995) prevede, per le cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C soggette ad IVA, che gli Uffici non possano procedere alla rettifica del corrispettivo dichiarato nell`atto, se lo stesso è indicato in misura non inferiore al valore determinato ai sensi dell`art.52 del DPR 131/1986, ossia in base alla rendita catastale, rivalutata del 5%, e moltiplicata per i relativi coefficienti catastali.

Al riguardo, ribadendo l`orientamento espresso nella precedente Risoluzione n.62/E/1996, l`Agenzia ha nuovamente precisato che, nel caso in cui il prezzo dichiarato sia inferiore al dato parametrico, non opera in via automatica la presunzione che sia stata ridotta la base imponibile, in quanto la citata norma del D.L. 41/1995 assume rilevanza solo al fine di indirizzare l`attività di controllo degli uffici, nell`esercizio del potere di accertamento.

Inoltre, ai fini della determinazione del parametro catastale, si dovrà tenere conto dei moltiplicatori così come da ultimo rivalutati dalla legge 191/2004 che, per quanto riguarda i fabbricati classificati nei gruppi A, B e C (per i quali trova applicazione l`art.15 del D.L. 41/1995 in caso di cessioni soggette ad IVA), sono:

GRUPPI E CATEGORIE CATASTALI	COEFFICIENTI AGGIORNATI *(dal 1° agosto 2004)*
· **A (eccetto A/10)**	**120**
· **B**	**110 solo se prima casa**
· **C (eccetto C/1)**	
· **A/10**	**60**
· **C/!**	**40.8**

4091-Risoluzione n.33-E dell`1 marzo 2005 .pdfApri