

IVA - Cessione immobili con cambio destinazione d'uso - Rettifica detrazione

1 Agosto 2007

In caso di cessione di immobili assoggettata ad IVA, la determinazione della corretta aliquota applicabile ed il diritto alla detrazione dell'imposta dovuta dall'acquirente dipendono dalla classificazione catastale del fabbricato al momento del rogito definitivo.

Questo, in sostanza, il principio espresso dall'Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione n.196/E del 31 luglio 2007**, emanata in risposta ad uno specifico quesito posto da una società che ha stipulato, in qualità di acquirente, un preliminare di compravendita per l'acquisto di alcuni immobili ad uso abitativo, garage e cantine.

In particolare, dal preliminare risulta che:

- il venditore si è impegnato a presentare al Comune la richiesta di mutamento di destinazione degli immobili, da abitazioni a residence (strutture turistiche);
- l'acquirente ha corrisposto interamente, prima del rogito e sotto forma di acconti, il corrispettivo di acquisto, assoggettando tale importo all'aliquota del 10% (applicabile alla cessione di abitazioni non di lusso, ai sensi del n.127-undecies, Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972) e non portando in detrazione l'IVA relativa agli acconti (ai sensi dell'art.19bis1, comma 1, lett.i, del D.P.R. 633/1972[1]).

Prima della stipula del rogito, l'Ente locale ha concesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili, con la relativa variazione catastale dalla categoria A/2 - *Abitazioni di tipo civile* alla categoria D/2 - *Alberghi e pensioni*.

Pertanto, tenuto conto che, al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita, gli immobili acquistati risulteranno classificati nella categoria D/2 ed utilizzati in un'attività turistica assoggettata ad IVA (con aliquota del 10%, ai sensi del n.120, Tabella A, Parte III, D.P.R. 633/1972), l'acquirente ha chiesto di sapere se può effettuare la rettifica della detrazione dell'IVA inerente l'acquisto dei suddetti fabbricati.

Al riguardo, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che:

- Ü il cedente, a seguito della diversa classificazione catastale dell'immobile, deve integrare la fatture emesse (in ragione degli acconti corrisposti), assoggettando la vendita ad aliquota IVA ordinaria del 20%;
- Ü l'acquirente, posto che gli immobili saranno utilizzati nell'ambito dell'attività ricettiva imponibile ad IVA, può detrarre l'IVA assolta sull'acquisto dei fabbricati, ai sensi dell'art.19, del D.P.R. 633/1972.

[1] Ai sensi dell'art.19bis1, comma 1, lett.i, del D.P.R. 633/1972 *"non e' ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa ne' quella relativa alla locazione o alla manutenzione, recupero o gestione degli stessi, salvo che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività' esercitata la costruzione dei predetti fabbricati o delle predette porzioni..."*.