

Cessione di un intero fabbricato con unica aliquota IVA – Cassazione n.9661/2017

5 Maggio 2017

Nell'ipotesi di cessione di un intero fabbricato, composto da unità immobiliari a destinazione abitativa e strumentale, con un unico contratto ed in presenza di corrispettivo unitario, si applica una sola aliquota IVA (pari al 22%).

Queste le conclusioni della Cassazione, sezione tributaria, espresse nella **sentenza n.9661, depositata il 14 aprile 2017** che, con un'interpretazione che suscita perplessità, affronta il regime IVA applicabile nell'ipotesi di compravendita di un intero fabbricato.

In particolare, il caso di specie riguarda la **cessione**, effettuata da un'**impresa** operante nel settore immobiliare (ma «**non costruttrice**»), con un unico contratto e con **corrispettivo unitario**, di un **immobile** cielo-terra non avente le caratteristiche dei cd. "fabbricati Tupini"^[1], **composto** da **unità immobiliari** aventi **diverse destinazioni d'uso** (residenziale e strumentale).

Circa il corretto trattamento da riservare, ai fini IVA, alla vendita, la **Cassazione stabilisce** che il **corrispettivo** deve essere **assoggettato** per intero ad un'**unica aliquota IVA**, quella ordinaria (oggi pari al 22%), e **non** può essere **suddiviso** dall'impresa cedente **in distinte fatture**, con applicazione, rispettivamente, dell'aliquota del 10% per le unità abitative e di quella ordinaria per le porzioni a destinazione strumentale.

In sostanza, i giudici hanno considerato che, in presenza di cessione di un immobile unitariamente considerato «*il corrispettivo non è legittimamente parcellizzabile con una fittizia ripartizione dello stesso secondo le tipologie di diverse porzioni immobiliari al fine dell'applicazione a ciascuna di una differente aliquota IVA, la quale non può essere che unica e applicabile all'intero corrispettivo dell'immobile unitariamente valutato*».

La sentenza, pur non fornendo adeguate motivazioni, sembra si sia uniformata indirettamente all'orientamento già espresso a suo tempo dal Ministero delle Finanze con riferimento ad una fattispecie analoga, relativa all'aliquota IVA applicabile a più operazioni rese nel settore edile, ricomprese in un unico contratto d'appalto.

Infatti, nella R.M. 142/1999 era stato chiarito che nell'ipotesi di «*corresponsione di un corrispettivo unico forfettario*» in presenza di diverse tipologie di prestazioni di servizi (assoggettate singolarmente ad aliquote IVA differenti in base alla normativa specifica), si rende applicabile l'IVA con l'aliquota massima (oggi pari al 22%).

Si raccomanda alle imprese associate di porre la massima attenzione nell'ipotesi di cessione di interi fabbricati cielo-terra, specie qualora questi non abbiano i cd. requisiti "Tupini", tenendo distinte, sia sotto il profilo contrattuale, che della fatturazione, le porzioni dello stesso assoggettabili all'aliquota IVA ridotta, da quelle per le quali è prevista l'aliquota ordinaria.

Per completezza, si ricorda che per la cessione di un intero fabbricato con i requisiti "Tupini" da parte di un'impresa costruttrice, viene stabilita l'applicabilità dell'aliquota IVA del 10%, ai sensi del n.127-undecies, della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972 ("Decreto IVA")^[2].

^[1] In particolare, si tratta dei "fabbricati a prevalente destinazione abitativa", nei quali più del 50% della superficie sopra terra sia destinata ad abitazioni e non più del 25% a negozi (cfr. art.13, legge 408/1949 e legge 1212/1967).

^[2] La stessa aliquota IVA del 10% viene, inoltre, stabilita nell'ipotesi di cessione di un intero fabbricato, o di una sua porzione (a prescindere dai requisiti "Tupini"), sul quale siano stati eseguiti interventi incisivi di recupero, effettuata dall'impresa che ha eseguito gli interventi (cfr. n.127-quinquiesdecies, della Tabella A, parte III, allegata al medesimo "Decreto IVA").

28440-sentenza n.9661, depositata il 14 aprile 2017 .pdf [Apri](#)