Cessione di fabbricato non ultimato – Regime fiscale IVA/Registro

27 Agosto 2020

La cessione di un fabbricato non ultimato, accatastato come "immobile in corso di costruzione" è imponibile ad IVA in via obbligatoria, e non opera il regime di esenzione, mentre le imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale sono dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Questo il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate nella **Risposta 4 agosto 2020, n.241/E** in relazione al regime fiscale applicabile, ai fini IVA e delle imposte d'atto (Registro ed Ipo-catastali) all'acquisto, da parte dell'impresa di costruzioni istante, di un fabbricato rimasto incompiuto, che sarebbe stato destinato ad albergo.

In particolare, l'immobile risulta accatastato nella categoria F3 – "*immobile in corso di costruzione*", ed a seguito dell'acquisto verrà completato, nell'ambito dell'attuazione del piano urbanistico del Comune, realizzando una residenza per anziani o uno studentato, ed un complesso con unità immobiliari a destinazione abitativa.

Al riguardo l'Agenzia delle Entrate, richiamando propri precedenti chiarimenti di prassi, chiarisce che:

- **ai fini IVA**, la **cessione** di un **fabbricato** che **non** sia stato **completato** è da **assoggettare** all'**imposta** in via obbligatoria, trattandosi di un **immobile ancora inserito nel ciclo produttivo**[1].
  Nel caso di specie, quindi, la **cessione dell'immobile è imponibile ad IVA**[2] e non risulta applicabile il regime ordinario di esenzione da IVA, stabilito per il trasferimento di fabbricati "ultimati" dall'art.10, co.1, 8-*bis* e 8-*ter* del D.P.R. 633/1972.
  Al riguardo viene, infatti, precisato che il fabbricato si intende "ultimato" solo «*al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo*» (*cfr.* la C.M. 12/E/2007);
- **ai fini delle imposte di Registro**, **Ipotecaria e Catastale**, tenuto conto che la cessione è assoggettata ad IVA, opera il principio di alternatività IVA/Registro[3], con la conseguenza che tali imposte sono dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Invece, l'Agenzia delle Entrate ritiene inammissibile l'ulteriore richiesta formulata dall'impresa istante di poter usufruire, per l'intervento di completamento del fabbricato, del beneficio fiscale per l'adeguamento antisismico degli edifici – cd. *Sismabonus*, riconosciuto ai fini IRPEF/IRES[4].

Al momento dell'istanza, infatti, vi è incertezza sulla tipologia di titoli abilitativi che verranno rilasciati dal Comune a seguito della sottoscrizione del piano attuativo, cosicché il quesito dell'impresa non può configurarsi come un caso concreto e valutabile in sede di interpello.

[1] *Cfr*. le C.M. 12/E/2010 e 18/E/2013 ed in senso conforme anche la C.M. 12/E/2007.

[2] Con l'aliquota ordinaria del 22%.

[3] Di cui all'art.40 del D.P.R. 131/1986. *Cfr*. anche la nota all'art. 1 della Tariffa (per l'imposta Ipotecaria) e l'art.10, co.2 (per l'imposta Catastale), al D.Lgs. 347/1990.

[4] Ai sensi dell'art.16, co.1-*bis*, del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

41326-Risposta 4 agosto 2020, n.241-E.pdfApri