Immobili categoria F, le indicazioni del Notariato sul trattamento fiscale

4 Agosto 2026

Le compravendite di immobili censiti nelle categorie catastali F continuano a presentare diversi profili interpretativi sul piano fiscale. A fare il punto è lo **Studio n. 36-2026 del Consiglio nazionale del Notariato**, pubblicato il 17 luglio, che analizza il trattamento ai fini IVA e dell'imposta di registro delle cessioni di fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione, unità collabenti, lastrici solari e aree urbane, offrendo un quadro operativo delle diverse fattispecie.

Lo Studio conferma, innanzitutto, che la cessione dei **fabbricati in corso di costruzione (categoria F3)** e di quelli **in corso di definizione (categoria F4)**, quando effettuata da un soggetto passivo IVA, deve essere assoggettata a IVA. Si tratta infatti di immobili ancora inseriti nel ciclo produttivo e non ancora ultimati. L'impostazione è perfettamente allineata all'orientamento consolidato dell'Agenzia delle Entrate, secondo cui tali trasferimenti sono sempre imponibili ai fini IVA, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Diversa, invece, la posizione assunta per i **fabbricati collabenti (F2)** e per i **lastrici solari (F5)**. Secondo il Notariato, la loro cessione rientra, in linea generale, nel regime di esenzione IVA previsto per i trasferimenti di fabbricati. Per gli immobili collabenti resta tuttavia imponibile la vendita effettuata dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice entro cinque anni dalla conclusione dei lavori, oppure oltre tale termine qualora sia esercitata l'opzione per l'imponibilità.

Proprio su questo punto emerge una significativa divergenza interpretativa con l'Agenzia delle Entrate. L'Amministrazione finanziaria ha infatti sostenuto, in diversi documenti di prassi, che né i lastrici solari classificati in categoria F5 né gli immobili collabenti censiti in categoria F2 possano beneficiare del regime di esenzione previsto per gli immobili abitativi o strumentali. Di conseguenza, secondo l'Agenzia, tali cessioni restano imponibili ai fini IVA.

Lo Studio affronta anche il caso delle **aree urbane (F1)**, precisando che il trattamento fiscale varia in funzione della destinazione urbanistica dell'area: sarà quindi determinante verificare se il terreno sia o meno edificabile.

Un capitolo specifico è dedicato alle cessioni degli immobili appartenenti alle categorie catastali F quando vengono trasferiti come **pertinenze** di un bene principale.

Per i fabbricati in corso di costruzione o di definizione ceduti come pertinenze, il Notariato ritiene che continui ad applicarsi il regime di imponibilità IVA, in quanto gli immobili sono ancora inseriti nel ciclo produttivo, indipendentemente dal trattamento fiscale previsto per il bene principale.

Per le aree urbane pertinenziali, invece, la disciplina cambia: se l'area è edificabile segue il regime IVA del bene principale; se non è edificabile, resta esclusa dall'IVA e si applica l'imposta di registro. Analogo criterio viene adottato per i fabbricati collabenti e i lastrici solari pertinenziali, che secondo il Notariato seguono il regime di esenzione IVA previsto per l'immobile principale, sia esso abitativo o

strumentale.

L’ultima parte dello Studio affronta infine il tema dell’applicabilità delle cosiddette **agevolazioni “prima casa”** agli immobili censiti nelle categorie catastali F, analizzando le condizioni nelle quali i benefici fiscali possono trovare applicazione.

Le conclusioni del Notariato rappresentano un importante riferimento interpretativo per operatori e professionisti. Tuttavia, nelle fattispecie in cui l’orientamento si discosta da quello dell’Agenzia delle Entrate, è opportuno adottare particolare prudenza. Gli indirizzi dell’Amministrazione finanziaria costituiscono infatti il parametro seguito dagli uffici territoriali nell’attività di controllo e negli eventuali accertamenti fiscali.

Allegati

Studio_del_Consiglio_nazionale_del_notariato_n_36_2026
Apri

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche Fiscali
Tel. 06 84567.291/256
E-Mail:
politichefiscali@ance.it