

Pregg.mi Sigg.
Soci Ordinari
LORO SEDI

Ragusa, 5 Agosto 2026

OGGETTO: Immobili categoria F, le indicazioni del Notariato sul trattamento fiscale.

Si informano le Imprese in oggetto che, lo Studio n. 36-2026 del Consiglio nazionale del Notariato chiarisce il trattamento fiscale delle compravendite di immobili nelle categorie catastali F:

- **F3 e F4** (fabbricati in costruzione o definizione): le cessioni effettuate da soggetti passivi sono sempre imponibili IVA, perché gli immobili sono ancora nel ciclo produttivo.
- **F2 e F5** (unità collabenti e lastrici solari): secondo il Notariato, le cessioni sono generalmente esenti IVA, salvo specifiche eccezioni per gli immobili collabenti. L'Agenzia delle Entrate sostiene invece la loro imponibilità IVA.
- **F1** (aree urbane): il regime fiscale dipende dalla natura edificabile o meno del terreno.
- **Pertinenze:** F3 e F4 restano imponibili IVA; le aree urbane edificabili seguono il bene principale, mentre quelle non edificabili sono escluse dall'IVA. F2 e F5 seguono, secondo il Notariato, il regime IVA dell'immobile principale.
- Lo Studio esamina anche la possibile applicazione delle agevolazioni **"prima casa"**.

Il documento costituisce un riferimento importante, ma è necessaria prudenza nei casi in cui la posizione del Notariato diverge da quella dell'Agenzia delle Entrate, poiché gli uffici fiscali applicano gli indirizzi di quest'ultima.

Si allega alla presente il file del documento del Consiglio Nazionale del Notariato.

Cordialità

Il Direttore

(Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino)
