

Il regime di imponibilità IVA delle cessioni di immobili abitativi da parte di imprese costruttrici: cinque anni a disposizione del costruttore per l'ultimazione dei lavori

La legge di stabilità del 2011 ⁽¹⁾ (in *CNN Notizie* del 22 dicembre 2010) ha introdotto una rilevante novità ai fini dell'applicazione dell'Iva relativamente alle cessioni di fabbricati. In particolare è stato esteso a cinque anni, rispetto ai quattro previsti dalla normativa previgente, il periodo entro il quale le predette cessioni di immobili ad uso abitativo effettuate dalle imprese costruttrici, o che hanno effettuato interventi di ristrutturazione degli stessi, costituiscano operazioni imponibili ai fini dell'Iva ⁽²⁾.

Le imprese per le quali sia già scaduto il quarto anno dall'ultimazione dei lavori, ma non ancora il quinto, potranno, dal 1° gennaio del 2011, effettuare le cessioni di immobili di tipo abitativo applicando l'Iva, quindi in regime di imponibilità. In questo caso non troveranno applicazione né l'obbligo di restituzione parziale dell'Iva considerata in detrazione in sede di costruzione (c.d. rettifica della detrazione), né le limitazioni sul diritto alla detrazione del medesimo tributo sull'attività generale (c.d. pro-rata).

Le modifiche non hanno invece interessato l'art. 10, comma 1, n. 8-ter, lett. a). In questo caso sono imponibili le cessioni di fabbricati strumentali per natura poste in essere dalle imprese costruttrici o di ristrutturazione effettuate entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione. Pertanto, con riferimento a tali cessioni il termine rimane fissato in quattro anni.

La portata della modifica: i fabbricati abitativi e le relative pertinenze

L'intervento normativo ha un ambito applicativo limitato in quanto la legge di stabilità del 2011 ha modificato, con effetto dal 1° gennaio 2011 ⁽³⁾, l'art. 10, primo comma, n. 8-bis) del Decreto Iva. La disposizione citata riguarda esclusivamente i fabbricati di tipo abitativo ⁽⁴⁾, quindi quelli classificati o classificabili nella categoria catastale A, ad esclusione degli immobili riconducibili nella categoria A/10 (uffici). Non sono dunque interessati dalla novità in rassegna gli immobili strumentali per natura ⁽⁵⁾ la cui disciplina Iva trova il suo punto di riferimento al successivo n. 8-ter) del medesimo articolo 10 ⁽⁶⁾.

A tal proposito l'Agenzia delle entrate ha precisato con la circolare 4 agosto 2006, n. 27/E che "la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo, adottando il medesimo criterio di tipo oggettivo elaborato in relazione alla pregressa normativa che esentava dall'Iva i soli immobili abitativi".

In pratica, con riferimento ai predetti fabbricati, allorquando le cessioni siano effettuate da determinate categorie di soggetti (imprese costruttrici o di ristrutturazione) occorre verificare se al momento della cessione siano o meno decorsi cinque anni dal termine dei lavori

di costruzione (o ristrutturazione) e in caso di risposta negativa l'operazione risulterà imponibile ai fini Iva.

E' dunque irrilevante, ai fini dell'applicazione della novità, che sia già spirato il termine di quattro anni previsto anteriormente alla modifica. E' essenziale, invece, che il nuovo termine di cinque anni non sia ancora decorso al momento di effettuazione dell'operazione determinato ai sensi dell'art. 6 del Decreto Iva. In questo caso l'impresa riuscirà ad evitare sia l'applicazione del regime di esenzione e quindi anche gli effetti negativi dovuti al pro rata generale di indetraibilità dell'Iva sulla propria attività, sia l'applicazione del meccanismo della rettifica della detrazione di cui all'art. 19-*bis* 2 del d.p.r. n. 633/1972.

Occorre poi ulteriormente osservare, sempre con riferimento alla portata applicativa della novità, che già la legge finanziaria per il 2007 ⁽⁷⁾ aveva previsto una prima modifica al testo del n. 8-*bis* citato introducendo, rispetto al testo normativo originario, un'altra ipotesi di imponibilità Iva delle cessioni dei fabbricati in rassegna. In particolare la nuova fattispecie di imponibilità riguardava le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31 lett. c), d), ed e) della L. n. 457/1978 anche successivamente ai quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, a condizione che i fabbricati siano stati locati entro il predetto termine per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata. Tale previsione risulta inclusa nel corpo del citato n. 8-*bis*. Pertanto risulta anch'essa interessata dalla modifica in commento. Le predette imprese avranno a disposizione più tempo, quindi cinque anni anziché quattro dalla fine dei lavori (o della ristrutturazione) per concedere in locazione i predetti immobili. In questo caso le successive cessioni, anche se effettuate dopo il decorso dei cinque anni, continueranno ad essere imponibili. Invece è rimasto fermo, quindi non è stato variato, il termine di quattro anni quale periodo minimo della durata della locazione affinché trovi applicazione la disposizione in rassegna e quindi affinché le relative cessioni di fabbricati possano continuare ad essere considerate quali operazioni imponibili.

L'entrata in vigore della novità

L'entrata in vigore della novità è prevista dal 1° gennaio del 2011. Conseguentemente il cedente (impresa costruttrice o di ristrutturazione) deve verificare, come già ricordato, se al momento della cessione, effettuata con decorrenza dall'inizio del nuovo anno, sia o meno spirato il nuovo termine di cinque anni rispetto alla fine dei lavori di costruzione o di ristrutturazione. Nel caso in cui non siano stati superati i cinque anni l'operazione risulterà certamente imponibile.

Tale soluzione dovrebbe essere sicuramente valida anche laddove al momento dell'entrata in vigore della legge di stabilità per il 2011 sia già decorso il termine di quattro anni previsto dalla normativa precedentemente in vigore. Al fine di verificare l'applicazione

della novità si deve fare esclusivo riferimento al momento di effettuazione dell'operazione, cioè allorquando si realizza l'immissione in consumo del bene (cfr art. 6 del d.p.r. n. 633/1972).

L'interpretazione sostenuta in questa sede secondo cui la decorrenza del limite temporale di cinque anni dalla fine dei lavori deve essere verificata avendo riguardo esclusivamente al momento della cessione trova fondamento nelle stesse regole di applicazione del tributo. L'imposta sul valore aggiunto è un tributo istantaneo e non di periodo come si verifica, invece, per le imposte sui redditi. Conseguentemente, in mancanza di una disposizione specifica che regolamenti gli effetti transitori per l'individuazione del regime di esenzione o di imponibilità si deve fare riferimento, come già ricordato, al momento dell'effettuazione dell'operazione. L'interprete deve così tenere conto che con riferimento alle operazioni poste in essere dal 1° gennaio 2011 le regole sono state modificate.

La fase transitoria: la gestione degli acconti

Alla luce delle considerazioni effettuate in precedenza risulta evidente come il legislatore non abbia disciplinato espressamente la fase transitoria, cioè il regime Iva applicabile nel passaggio tra il precedente termine di quattro anni rispetto a quello nuovo di cinque anni. Conseguentemente la tecnica legislativa utilizzata fa sorgere rilevanti dubbi allorquando un costruttore, dovendo effettuare la cessione di un immobile abitativo ultimato da più di quattro anni (ma non oltre cinque) abbia percepito nel corso del periodo d'imposta 2010 un acconto del prezzo, a seguito di previsione contenuta in un contratto preliminare, e per questo assoggettato ad imposta di registro nella misura del 3% . In questo caso, avendo riguardo alle disposizioni di cui all'art. 6 del d.p.r. n. 633/1972 l'operazione deve considerarsi effettuata ai fini Iva limitatamente all'importo percepito e fatturato. Avrà dunque trovato applicazione il regime di esenzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-bis) essendo decorsi, al momento dell'effettuazione dell'operazione (momento dell'incasso), rispetto all'ultimazione della costruzione (o ristrutturazione) dell'immobile, più di quattro anni. In sostanza essendo applicabile il termine di quattro anni anziché quello di cinque, (in vigore dal 1° gennaio 2011) concernente l'ultimazione dei lavori, si dovrà tenere conto della deroga al principio di alternatività Iva/registro e quindi, pur essendo l'operazione esente ⁽⁸⁾, la medesima risulta assoggettata, per ciò che attiene all'avvenuto pagamento dell'acconto previsto dal preliminare, all'imposta di registro nella misura del 3% ⁽⁹⁾.

E' necessario ora comprendere se, per effetto del mutato regime Iva (da esenzione ad imponibilità) dovuto all'allungamento del termine da quattro a cinque anni decorrente dalla fine dei lavori, quale sia il regime correttamente applicabile e quale sorte abbia l'imposta di registro pagata in sede di versamento dell'acconto. In pratica occorre comprendere se l'operazione precedentemente effettuata in relazione all'acconto percepito sia effettivamente "cristallizzata" ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, ovvero se il cedente debba comunque procedere all'emissione di una fattura integrativa. La risposta sembrerebbe essere affermativa in quanto, secondo quanto disposto dall'art., 6 del d.p.r. n. 633/1972 il pagamento di un acconto del

prezzo, se effettuato anteriormente al rogito notarile, costituisce un'operazione rilevante ai fini Iva (ancorché esente). Conseguentemente il regime di esenzione applicato è definitivo nel senso che al momento del trasferimento della proprietà del cespite immobiliare non dovrebbe essere possibile tornare ad esaminare il regime Iva già applicato al momento dell'erogazione dell'acconto. In questo caso non sussisterebbe alcun obbligo di integrare la fattura già emessa in regime di esenzione al fine di apportare una variazione in aumento dell'ammontare imponibile. Tuttavia è auspicabile che l'Agenzia delle entrate fornisca sul punto gli opportuni chiarimenti anche al fine di supplire alla mancata disciplina degli effetti transitori della modifica normativa da parte del legislatore.

In realtà il problema in esame non è completamente nuovo e si è posto anche durante la fase transitoria immediatamente successiva all'entrata in vigore del D.L. n. 223/2006 allorquando si è passati da un regime di imponibilità ad un regime generalizzato di esenzione Iva sui trasferimenti immobiliari.

I dubbi posti in passato hanno quindi riguardato il caso inverso, cioè le modalità di liquidazione dell'imposta di registro in presenza di acconti già fatturati in regime di applicazione dell'Iva. Pertanto ci si domandava, essendo l'operazione non più imponibile, ma esente se la liquidazione dell'imposta di registro dovesse essere effettuata sul residuo prezzo al netto dell'acconto oppure sull'intero prezzo con facoltà dell'acquirente di richiedere successivamente il rimborso. L'Agenzia delle entrate ha ritenuto che l'imposta di registro dovesse essere applicata, nel caso di specie, su una base imponibile "ridotta", cioè al netto dell'acconto fatturato in regime di imponibilità Iva (cfr Circ. Ag. Entrate n. 12/E del 1° marzo 2007) ⁽¹⁰⁾. Occorre ora verificare se le argomentazioni illustrate con il citato documento di prassi possano essere fatte valere anche con riferimento al mutato regime dovuto al "nuovo" termine di cinque anni previsto dalla legge di stabilità per il 2011.

L'Agenzia delle entrate ha fornito con la circolare n. 12/E una motivazione particolarmente significativa fondata sugli artt. 6 e 26 del d.p.r. n. 633/1972. In particolare è stato sostenuto che "la modifica nel regime di tassazione di un'operazione dovuta a provvedimenti legislativi che intervengono nel periodo intercorrente tra il pagamento dell'acconto e la corresponsione del prezzo residuo, non rientra nelle fattispecie per le quali è consentito effettuare variazioni ai sensi dell'articolo 26 del d.p.r. n. 633 del 1972 per correggere la precedente fatturazione, o in quelle per le quali è consentito richiedere il rimborso dell'imposta versata".

Non v'è dubbio che la fattispecie esaminata dalla circolare riguardasse la diversa ipotesi di una variazione in diminuzione ⁽¹¹⁾. Il Fisco ha così ritenuto come nel caso di specie non fosse consentito emettere una nota di credito a "storno" parziale della prima operazione concernente l'incasso e l'avvenuta fatturazione dell'acconto in regime di imponibilità. In pratica la modifica del regime non costituisce una fattispecie contemplata dall'articolo 26 del Decreto Iva. Pertanto non è corretto modificare un'operazione che sulla base del disposto del precedente articolo 6 "Effettuazione delle operazioni" deve considerarsi ad ogni effetto definitiva.

Tuttavia, nonostante le evidenziate diversità rispetto alla fattispecie in rassegna le medesime argomentazioni dovrebbero essere comunque valide. Il primo punto è quindi comprendere se il soggetto cedente sia o meno obbligato ad effettuare una variazione in aumento con l'emissione di una fattura integrativa ai sensi dell'art. 26 citato.

In base alla disposizione citata *"Le disposizioni degli artt. 21 e seguenti devono essere osservate, in relazione al maggiore ammontare, tutte le volte che successivamente all'emissione della fattura o alla registrazione di cui agli artt. 23 e 24 l'ammontare imponibile di un'operazione o quello della relativa imposta viene ad aumentare per qualsiasi motivo, compresa la rettifica di inesattezze della fatturazione o della registrazione"*. La formulazione letterale della disposizione sembra autorizzare un'applicazione della stessa piuttosto estesa avendo il legislatore previsto l'obbligo di emettere una fattura integrativa qualora l'ammontare imponibile aumenti a causa di "qualsiasi motivo". Tuttavia non è possibile, con riferimento al caso di specie, effettuare alcuna variazione in aumento. Le condizioni che rendono obbligatoria l'emissione di una nota di variazione in aumento sono due e non sono alternative. In pratica il cedente deve aver già emesso la relativa fattura e per "qualsiasi motivo" deve essere modificata l'operazione originaria o quello della relativa imposta. Ad esempio tale fattispecie potrebbe verificarsi allorché il cedente emette una fattura in regime di non imponibilità in quanto il cessionario, in possesso della qualifica di esportatore abituale, ha inteso avvalersi della facoltà di acquistare beni e servizi senza applicazione dell'Iva per effetto del meccanismo del plafond (art. 8, comma 1, lett. c del d.p.r. n. 633/1972). Successivamente il cessionario potrebbe rendersi conto di non aver maturato tale diritto e pertanto comunicherà al cedente che l'operazione "originaria" doveva essere assoggettata ad Iva essendo riconducibile nel regime di imponibilità trattandosi, appunto, di una cessione interna. Non v'è dubbio come in questo caso sorga la necessità di effettuare una variazione dell'Iva in aumento con riferimento all'operazione originaria erroneamente qualificata come operazione non imponibile.

Nel caso in esame la situazione che si è venuta a determinare è ben diversa. Infatti rispetto all'esempio sopra indicato l'operazione non è unica; il pagamento di un acconto deve essere considerato ad ogni effetto un'operazione formalmente distinta da quella successiva, cioè da quella posta in essere al momento del rogito notarile. In pratica, sulla base di una rigorosa applicazione dell'art. 6 del d.p.r. n. 633/1972, è irrilevante che l'acconto sia riconducibile alla compravendita del medesimo immobile. Ciò in quanto, sia pure limitatamente all'importo incassato, si tratterebbe di un'operazione autonoma che fa sorgere l'obbligo di fatturazione, ed eventualmente di applicazione del tributo, secondo le regole vigenti al momento dell'avvenuto incasso (momento di effettuazione dell'operazione). In sostanza l'interprete deve considerare l'incasso dell'acconto ed il momento successivo del rogito notarile come due momenti in cui il cedente pone in essere distinte operazioni ciascuna delle quali assoggettata al regime Iva vigente tenendo conto del momento di effettuazione dell'operazione. Non sorge quindi alcun obbligo di rettificare la prima operazione i cui effetti una volta prodotti sono definitivi. D'altra parte la stessa Agenzia delle entrate, nel ricordare

come la modifica del regime di tassazione avvenuta tra il momento intercorrente tra il pagamento dell'acconto e la corresponsione del prezzo residuo non consenta di effettuare variazioni, si è limitata a richiamare in via generale l'art. 26 del Decreto Iva. E' dunque agevole osservare come la disposizione citata faccia riferimento sia alle variazioni in diminuzione, ma anche a quelle in aumento. Pertanto, a *fortiori*, non v'è ragione per discostarsi da tale principio ribadito dalla circolare citata.

D'altra parte è possibile individuare ulteriori argomentazioni a sostegno dell'interpretazione fornita. Infatti occorre considerare che nel sistema dell'Iva il legislatore ha di fatto già previsto dei "meccanismi naturali" che determinano una correzione degli effetti fiscali passando da un regime di imponibilità ad un regime di esenzione e viceversa. Nel caso di specie il cedente, fatturando l'acconto in regime di esenzione non potrà considerare in detrazione, in base ad una determinata percentuale (c.d. percentuale di pro rata) una parte dell'Iva assolta sugli acquisti ⁽¹²⁾. Successivamente, essendo il saldo della cessione dell'immobile attratto nel regime di imponibilità, la percentuale di detrazione dell'Iva assolta sugli acquisti aumenterà naturalmente.

In conclusione, in presenza di tutte le condizioni previste dal novellato art. 10, comma 1, n. 8-*bis*) del d.p.r. n. 633/1972 è corretto assoggettare ad Iva in regime di imponibilità solo la parte di corrispettivo incassata nel periodo d'imposta 2011 per effetto dell'avvenuto trasferimento dell'immobile. La parte di corrispettivo incassata nel periodo d'imposta 2010 in regime di esenzione rimane assoggettata a titolo definitivo ad imposta di registro nella misura del 3%, laddove nel relativo contratto preliminare sia stato previsto il pagamento di un acconto del prezzo.

Nicola Forte

-
- 1) Legge 13 dicembre 2010, n. 220 pubblicata nella GU n. 297 del 21 dicembre 2010.
 - 2) Il termine di cinque anni era previsto nella formulazione originaria dell'art. 10, comma 1, n. 8-*bis* del d.p.r. n. 633/1972 come modificato dal D.L. n. 223/2006. Tuttavia durante la fase di conversione esso fu ridotto a quattro anni.
 - 3) Con riferimento all'entrata in vigore della modifica e alla disciplina transitoria cfr *infra*.
 - 4) L'ambito applicativo della novità riguarda anche le relative pertinenze. Pertanto se l'oggetto della cessione è costituito, ad esempio, da un'autorimessa o da una cantina (categoria C/6 e C/2) e non siano trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione (nuovo termine applicabile alle operazioni poste in essere con decorrenza dal 1° gennaio 2011), l'operazione dovrà essere assoggettata al regime di imponibilità Iva; ciò anche laddove la cessione dovesse essere effettuata con atto separato rispetto all'immobile "principale," ma a condizione che dal rogito notarile risulti la costituzione del vincolo pertinenziale (cfr Circ. Ag. Entrate n. 12/E del 1° marzo 2007). Per un approfondimento sul tema cfr anche lo studio n. 144-2007/T approvato in data 7 settembre 2007 dalla Commissione studi tributari del Consiglio Nazionale del Notariato, "Note riepilogative sul tema delle cessioni di fabbricati effettuate da soggetti passivi Iva", estensori Luigi Bellini, Nicola Forte, Annarita Lomonaco.
 - 5) Sono considerati tali i fabbricati rientranti nella categorie catastali B (immobili aventi destinazione ad alloggi collettivi, quali case di cura, uffici pubblici, etc), C (immobili aventi destinazione ordinaria commerciale o varia, quali negozi, magazzini, etc), D (immobili aventi destinazione speciale, quali opifici industriali), E

(immobili aventi destinazione particolare non raggruppabili in altre classi) e A/10 (immobili destinati ad uffici privati).

- 6)** Per quanto riguarda l'ambito applicativo della novità è ragionevole ritenere che il legislatore non abbia inteso ampliare oltre misura la portata dell'intervento in quanto le cessioni di fabbricati strumentali possono comunque essere effettuate in regime di imponibilità anche dopo il decorso del termine di quattro anni sulla base dell'opzione espressa dal cedente ai sensi della lettera d) della medesima disposizione. Tuttavia tale possibilità non è completamente neutra in quanto qualora il regime di imponibilità trovi la sua origine nell'avvenuto esercizio dell'opzione il cedente non può esercitare la rivalsa del tributo, ma l'imposta deve essere assolta tramite il meccanismo del *reverse charge* secondo quanto previsto dall'art. 17, comma 6, lett. a-bis) del d.p.r. n. 633/1972. Per tale ragione sarebbe stato comunque opportuno "elevare a cinque anni anche il termine stabilito dalla disposizione della lett. a) del n. 8-ter,". L'osservazione è di Franco Ricca, "Iva, più tempo ai costruttori edili", in *La Finanziaria 2011, Guida Giuridico Normativa di Italia Oggi*, 11 dicembre 2010.
- 7)** Legge 27 dicembre 2006, n. 296 articolo unico.
- 8)** Quindi rientrante nel campo di applicazione dell'Iva.
- 9)** Cfr. artt. 9 e 10 della Tariffa, Parte Prima allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 laddove il preliminare preveda il pagamento di un acconto del prezzo non soggetto all'imposta sul valore aggiunto.
- 10)** Sul tema cfr. anche Luigi Bellini, Nicola Forte e Annarita Lomonaco, Studio n. 144-2007/T approvato il 7 settembre 2007 dalla Commissione studi tributari del Consiglio nazionale del Notariato, "Note riepilogative sul tema delle cessioni di fabbricati effettuate da soggetti passivi Iva".
- 11)** Essendo l'operazione non più imponibile, ma esente da Iva.
- 12)** Cfr. art. 19, comma 5 del d.p.r. n. 633/1972. Tale norma dispone che "Ai contribuenti che esercitano sia attività che danno luogo ad operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione sia attività che danno luogo ad operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, il diritto alla detrazione dell'imposta spetta in misura proporzionale alla prima categoria di operazioni e il relativo ammontare è determinato applicando la percentuale di detrazione di cui all'articolo 19 - bis".