

dovrei curare la **vendita di un bene strumentale (autorimessa) da società non costruttrice a privato** ancora indeciso se destinare il bene a pertinenza dell'abitazione principale.

Ricordando gli ammonimenti di Mastro Trabax che simpaticamente insegna che <<per "azzeccarci" in questa astrusa materia, più che maior o minor, bisogna essere ... medium!?!>> e tenendo conto anche delle sue numerose indicazioni su questa Lista e nella sua ultima fatica editoriale, evinco **si possano sviluppare i tre scenari seguenti**, secondo le scelte formulate dalle parti, non due soltanto, ciò tenendo conto degli effetti ricollegabili alla pertinenzialità qualora applicabile.

VENDITA DI UN BENE STRUMENTALE (AUTORIMESSA) DA SOCIETÀ NON COSTRUTTRICE A PRIVATO		
<p><u>Se la Società esercita opzione IVA</u> (e il privato nulla specifica)</p> <p style="text-align: center;"> IVA: 10% o 22% Registro: fissa (Euro 200,00) Ipotecaria: 3% Catastale: 1% </p> <p>Bollo: Euro 230,00</p>	<p><u>Se la Società NON esercita opzione IVA</u> (e il privato nulla specifica)</p> <p style="text-align: center;"> IVA: esente Registro: fissa (Euro 200,00) Ipotecaria: 3% </p> <p>Catastale: 1%</p> <p>Bollo: Euro 230,00</p>	<p><u>Se la Società non esercita opzione IVA e il privato manifesta il collegamento pertinenziale (1^ casa o 2^)</u></p> <p style="text-align: center;"> IVA: - Registro: 2% o 9% Ipotecaria: Euro 50,00 </p> <p>Catastale: Euro 50,00</p> <p>Bollo: -</p>

Inoltre, mi pare si possa concludere che in caso di opzione della Società, il privato cessionario debba subire il conseguente trattamento fiscale senza poter pretendere di imporre le proprie preferenze, causa "circolarità" IVA.

Segnalo come "fatto nuovo", quello riferitomi da un collega.

La società venditrice (non costruttrice) intendeva esercitare l'opzione Iva (per motivi di detrazione) mentre l'acquirente intendeva manifestare la volontà di destinare l'autorimessa a pertinenza di un'abitazione (così, a suo avviso, avrebbe pagato l'IVA ma non le ipo-catastali rinforzate).

Il notaio, come voluto dalle parti, aveva riportato in atto sia l'opzione Iva della cedente, sia la destinazione pertinenziale del cessionario, tassando con imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Nei 60 giorni l'Ufficio - dando rilevanza alla destinazione pertinenziale dell'acquirente (perchè veniva dopo l'esercizio dell'opzione (sic) - notificava al notaio avviso di riliquidazione con applicazione dell'imposta di registro proporzionale del 9% sul corrispettivo, in assenza di richiesta in atto del prezzo - valore.

Accogliendo la tesi della prevalenza della volontà della parte cedente, in sede di registrazione l'atto avrebbe dovuto essere tassato con imposta di registro in misura fissa e ipotecaria e catastale del 3 e 1 per cento.

Mi chiedo: la decisione è stata subita dal Collega senza obiezioni? Non riesco a trovare giustificazioni alla condotta dell'AE. Tanto più che, nel caso del Collega, cedente e cessionario concordavano sul regime da applicare all'atto, regime che dovrebbe escludere, per il principio dell'alternatività, quello applicato dall'AE.

Eravamo rimasti alla notizia che fosse ancora in discussione quale delle preferenze debba prevalere quando manchi la concordia delle parti sul regime da applicare, non la convivenza tra regime IVA e pertinenzialità, che, almeno per la vendita da Società costruttrici e assimilate, sinora, se non ricordo male, non era mai stata messa in discussione. Rimarrebbe da capire perché la "convivenza" tra IVA e pertinenzialità sia stata esclusa nel caso del Collega, dato che vi sarebbe disparità di trattamento tra fattispecie transitanti nello stesso perimetro, quello dell'IVA, in cui la qualifica (costruttrici/non costruttrici) non sembrerebbe rilevante ai fini impositivi.

Il caso - novità ricordato rimarca, quindi, che alla griglia dell'email precedente può essere aggiunta, AE permettendo in pratica, l'ipotesi dimenticata dell'opzione IVA in combinato con l'enunciazione della pertinenzialità del bene strumentale. Se ben ricostruisco il quadro delle possibilità.

trattandosi di cessione effettuata da impresa non costruttrice/ristrutturatrice, a mio avviso l'opzione per l'Iva e l'opzione per la destinazione pertinenziale non possono coesistere. Atteso che con la destinazione pertinenziale il bene subisce una "mutazione genetica", da strumentale diventa abitativo, che in quanto tale preclude alla parte cedente la possibilità di esercitare l'opzione iva, ammessa, come sappiamo, per il non costruttore soltanto per gli immobili strumentali per natura.

Diversamente da quanto accade per la **cessione effettuata dall'impresa costruttrice**, ammessa all'opzione, decorso il quinquennio dalla ultimazione, sia per gli abitativi che per gli strumentali per natura.

In tal caso, come hai ben ricordato, la coesistenza tra opzione Iva e destinazione pertinenziale consentono all'acquirente di corrispondere le ipotecarie e catastali in misura fissa anziché rinforzata.

Nella specie, la tassazione voluta dall'AE sembra pertanto coerente con la sua scelta di conferire rilevanza alla destinazione pertinenziale che, per quanto sopra, ha determinato il ri-collocamento della cessione nell'ambito delle cessioni "non soggette a Iva".

La tassazione operata dal collega, invece, è stata, a mio avviso, incoerente.

Cioè, se avesse ritenuto che tra le due opzioni prevalesse quella dell'impresa cedente, avrebbe dovuto tassare, come detto nel precedente messaggio, la cessione (avente ad oggetto un immobile strumentale per natura) con imposta di registro in misura fissa e imposte ipotecaria e catastale del 3 e 1 per cento.

Insomma sarebbe opportuno far risolvere il conflitto alle parti prima dell'atto e non all'AE in sede di registrazione.

Chiarissimo. Insomma non bisogna dimenticare gli effetti dell'attrazione della pertinenza al regime della cosa principale.

Quindi la griglia ulteriore (convivenza) può mantenersi solo con riferimento alla Società costruttrice, date le limitate possibilità concesse alla Società non costruttrice.

Si potrebbe quasi inaugurare una serie (a fumetti/tv) tributaria con oggetti mutanti (pertinenze) e soggetti visitors (società non costruttrici che invadono il pianeta opzione IVA solo se vi ...atterrano con beni strumentali).