

Circolare del 21/06/2011 n. 28

Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa

Risposte a quesiti in occasione di incontri con la stampa specializzata

1.2 Regime Iva applicabile alle cessioni di fabbricati strumentali

Domanda

Una società possiede un'area sulla quale insiste un complesso immobiliare industriale dismesso, censito al Catasto Fabbricati (categoria catastale "D"). Con il Comune dove si trova l'area è stata firmata una convenzione urbanistica per l'attuazione di un Piano Integrato di Intervento volto alla riqualificazione urbana del complesso industriale, con realizzazione di nuove volumetrie residenziali e commerciali e l'abbattimento totale di quelle esistenti. Nel caso in cui la società decida di alienare il complesso immobiliare ad un terzo senza attuare direttamente quanto sottoscritto con la convenzione e senza che siano iniziati i lavori di demolizione e bonifica previsti, si chiede se tale vendita debba essere considerata come cessione di "area edificabile", con applicazione dell'Iva all'aliquota del 20%, oppure se si tratti di una cessione di "immobili strumentali" non ancora costruiti né oggetto di lavori di recupero, per la quale è prevista l'esenzione da imposta o, in presenza di opzione, l'applicazione dell'Iva da parte del cessionario con il meccanismo del reverse charge.

Risposta

Ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter), del D.P.R. n. 633 del 1972, sono esenti dall'imposta "le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse: a) quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lett. c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457; ... d) quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione".

Come si evince dalla lettera della norma, il regime di tassazione ai fini IVA è strettamente correlato alla natura oggettiva del bene ceduto, vale a dire allo stato di fatto e di diritto dello stesso all'atto della cessione, prescindendo quindi dalla destinazione del bene da parte dell'acquirente.

Tanto premesso, riguardo la fattispecie prospettata, si esprime l'avviso che la stessa debba essere trattata alla stregua di una cessione di "immobile strumentale"; ragion per cui si applica il regime di esenzione, salvo il caso di cessione operata dal soggetto che ha operato la costruzione o la ristrutturazione del medesimo immobile, entro il quarto anno dal compimento di tali opere, nonché il caso di opzione per il regime di imponibilità operato dal cedente nell'atto di cessione (in tale secondo caso la fatturazione è operata con il meccanismo dell'inversione contabile ai sensi dell'art. 17, comma 6, lett. a-bis) del D.P.R. n. 633 del 1972).