

In pratica è (dovrebbe essere) così.

Le parti concordano già in sede di trattativa preliminare il regime fiscale da applicare alla cessione.

Eventualmente mediando, con reciproche concessioni, tra due prelievi palesemente sproporzionati

l'uno (Iva+4% sul corrispettivo) rispetto all'altro (registro su prezzo-valore).

Così evitando di portare il "conflitto" davanti al notaio, nel qual caso, come si dice in gergo notarile, l'atto salterebbe!

Fermo restando che l'opzione per l'imposizione Iva da parte del cedente non costruttore e l'opzione per la destinazione pertinenziale da parte dell'acquirente non possono coesistere.

Per tentare di dirimere il conflitto (oggettivo meccanismo circolare dell'IVA vs ragioni dell'acquirente) prima di ricorrere alla prevalenza ricordata, potrebbe essere utile verificare l'eventuale accordo preliminare tra le parti: in casi come questo solitamente i contraenti pattuiscono il trattamento fiscale da applicare al definitivo.

Temo, però, che qui operi l'eterno problema del conflitto fra venditore dell'autorimessa, che la considera bene strumentale, ed acquirente, che la considera pertinenza ad abitazione. Sul problema, ampiamente dibattuto e su cui io sono abbastanza a favore delle ragioni dell'acquirente, ricordo che Magister Trabax si era invece espresso in toni negativi. Direi quindi di affidare a Raffaele, autentica emanazione delle Sezioni Unite tributarie, la soluzione del problema.

Nel caso di specie direi proprio che l'opzione I.V.A. non può essere esercitata.

Infatti, la suddetta opzione può esercitarsi, relativamente agli immobili ad uso abitativo, soltanto dall'impresa costruttrice/ristrutturatrice (e non da altre) decorsi cinque anni dall'intervento.

Se la società (impresa) in questione non è costruttrice/ristrutturatrice, ed oltre tutto sono anche decorsi più di cinque anni dall'acquisto, come nel tuo caso, di opzione I.V.A. non se ne parla proprio, e si va dritti dritti a registro.

nel marasma della tassazione delle pertinenze cedute da impresa,

ho il dubbio in questione:

può una società, solo acquirente (cioè non costruttrice ecc.) con atto di oltre 20 anni fa, comproprietaria per la quota di un mezzo, optare

nella vendita (dell'intero: anche il soggetto privato comproprietario venderebbe la sua metà) **per l'IVA,**

facendo saltare il prezzo valore all'acquirente (con potenziale raddoppio di imposizione, per le due metà vendute)?

Nello stesso atto, l'acquirente acquista come prima casa un alloggio, da un privato, e questo posto auto pertinenziale da questi due diversi comproprietari (un altro privato e appunto la società).

Se la società non optasse per l'IVA, mandando tutto a "prezzo-valore" l'acquirente sborserebbe solo 1.000 euro di registro, perché la somma delle imposte delle due vendite è inferiore a detto importo.

Se la società può invece legittimamente optare per l'IVA, l'acquirente dovrà comunque i 1000 euro (alloggio + metà box dell'altro soggetto privato), + 920 euro per la metà venduta dalla società, oltre IVA al 4% sulla parte di prezzo destinata alla società stessa.