

In effetti così difficilmente passerebbe, atteso che l'affermazione "il fabbricato non è proprio entrato nel circuito produttivo", non coincide con la teoria dell'AE, in base alla quale nel circuito produttivo il bene rimane fino a quando non è finito e idoneo ad espletare la sua funzione, fuoriuscendone soltanto a seguito della sua ultimazione.

Cioè il concetto di circuito produttivo è da intendersi in senso generale, non con riferimento all'attività del soggetto attuatore ma in relazione allo stato del bene, che in tale circuito pertanto rimane fino a quando non diventa idoneo ad essere destinato al consumo.

In conseguenza la cessione di un fabbricato prima della ultimazione, non rientrando nel perimetro applicativo di cui all'art. 10, co. 1°, nn. 8-bis) e 8-ter), è da assoggettare ad Iva in base alla disciplina generale delle cessioni di beni nell'esercizio di impresa.

In pratica se Alfa cede a Beta il fabbricato in corso di costruzione e Beta lo cede a Gamma prima della ultimazione, le cessioni, ricorrendone i presupposti soggettivi, devono essere sempre assoggettate a Iva.

---

Non sono troppo convinto. L'assoggettamento ad IVA dipende dal fatto che l'immobile al grezzo si trova ancora nel circuito produttivo; vale a dire, presuppone che l'impresa di costruzioni abbia effettuato degli interventi per trasformare il fabbricato allo scopo di rivenderlo, ma non abbia completato i lavori. Se invece l'impresa di costruzioni rivende il fabbricato nello stesso stato in cui l'ha acquistato, il fabbricato non è proprio entrato nel circuito produttivo, quindi dovrebbe applicarsi la regola generale dell'esenzione da IVA e della soggezione ad imposta di registro. Ma mi rendo conto che sarebbe un concetto troppo difficile da far passare all'Agenzia delle Entrate, per cui preferisco seguire l'impostazione proposta dai colleghi, che peraltro è quella che fornisce un maggior gettito all'AE (bollo e tasse ipotecarie) ed è quindi più "tranquilla".

---

In generale secondo la prassi dell'AE - prescindendo dalle "incursioni" sul tema da parte della Cassazione - la disciplina dell'art. 10, co. 1, nn.8-bis) e 8-ter), d.P.R. n. 633/1972, si applica ai fabbricati ultimati e identificati in catasto rispettivamente nelle categorie proprie degli immobili abitativi (n. 8-bis) e in quelle proprie degli immobili strumentali per natura (n.8-ter).

In conseguenza le cessioni di fabbricati in corso di costruzione o non ultimati effettuate nell'esercizio di imprese sono assoggettate a Iva, fatti salvi casi particolari di esenzione conseguenti alla indetraibilità dell'Iva sull'acquisto.

Con particolare riferimento alle cessioni di fabbricati in corso di ristrutturazione effettuate da imprese, sempre secondo l'AE, come hai ricordato, il regime di imponibilità trova applicazione a condizione che i lavori siano stati realizzati, anche se in misura parziale, non essendo sufficiente la semplice richiesta delle autorizzazioni amministrative.

Tenuto presente che in assenza di interventi, qualora si tratti di immobile strumentale per natura, la parte cedente può comunque manifestare l'opzione per l'imposizione ai sensi del n.8-ter) citato.

Nel caso di specie la parte cedente, pur essendo impresa di costruzioni, non è l'impresa che ha eseguito gli interventi di ristrutturazione, per cui, a mio avviso, trattandosi di fabbricato non ultimato, la cessione è soggetta/imponibile Iva in quanto rientrante nella disciplina Iva delle cessioni di beni di cui agli articoli 1, 2 e 4 del d.P.R. 633.

---

Credo che si tratti di casi diversi.

Il punto 3.3.3 della circolare 18/2013 si riferisce ai fabbricati non ultimati, ossia a quei fabbricati in cui l'impresa ha iniziato i lavori ma non li ha portati a termine, mentre il punto 3.3.4 si riferisce ai fabbricati in corso di ristrutturazione, precisando che si possono ritenere tali ai fini fiscali (e quindi soggetti ad IVA) solo quei fabbricati nei quali i lavori di ristrutturazione edilizia siano stati effettivamente realizzati dall'impresa cedente, anche se in misura parziale.

Nel caso sottoposto ad interpello una società di costruzioni che aveva iniziato i lavori di costruzione ma non li aveva terminati vendeva ad un'altra società di costruzioni. Nel mio caso la società venditrice non ha eseguito alcun intervento sull'immobile; ha acquistato l'immobile al grezzo e lo rivende nello stato in cui si trova. Mi rendo conto tuttavia che è possibile una diversa interpretazione.

---

Anch'io ritengo che la cessione sia soggetta ad IVA, come confermato anche da risposta ad interpello che allego.

---

Credo tuttavia che sia applicabile, alla questione in oggetto, il punto 3.3.3 (cessione di fabbricato non ultimato) della menzionata circolare 18/E del 29 maggio 2013.

---

Sul punto, tuttavia, le circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E del 1° marzo 2007, par. 10, in fine, e n. 18/E del 29 maggio 2013, par. 3.3.4, sembrano escludere l'imposizione IVA quando i lavori di ristrutturazione non siano stati eseguiti dall'impresa cedente: "Con riferimento ai fabbricati in corso di ristrutturazione si precisa che la relativa cessione si deve ritenere imponibile ad IVA a condizione che i lavori edili siano stati effettivamente realizzati anche se in misura parziale. Non è sufficiente, pertanto, la semplice richiesta delle autorizzazioni amministrative alla esecuzione dell'intervento perchè il fabbricato possa considerarsi in fase di ristrutturazione.

Se è stato richiesto o rilasciato il permesso a costruire o è stata presentata la denuncia di inizio attività ma non è stato dato inizio al cantiere, il fabbricato interessato non può essere considerato, ai fini fiscali, come un immobile in corso di ristrutturazione."

---

Chiedo scusa, ma mi pare di ricordare che per gli immobili trasferiti al grezzo si paghi sempre l'IVA (e quindi poi imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, oltre al bollo e alle tasse ipotecarie).

---

L'impresa ALFA costruzioni S.r.l. acquista nel 2020 con decreto di trasferimento del Tribunale un fabbricato ad uso abitativo allo stato grezzo (privo di infissi, impianti, intonaco e muri divisorii). Adesso intende

rivenderlo nello stato in cui si trova ai coniugi Tizio e Tizia, senza aver effettuato alcun lavoro edile e senza assumere alcun obbligo di completarlo.

Mi confermate che l'atto è esente IVA ex art. 10, co. 1, n. 8-bis, DPR 633/72 e quindi soggetto ad imposta di registro proporzionale? Nella specie, Tizio e Tizia godono delle agevolazioni di cui al decreto sostegni-bis, quindi l'atto sarebbe esente anche da registro.