

LEGISLAZIONE E PRASSI

PRASSI

Risposte agli interpelli



20.10.21

Cessione di un immobile, eccezione alle operazioni esenti da imposta IVA come da art. 10, primo comma, n. 8-ter del DPR n. 633 del 1972. La risposta a interpello n. 736/2021 dell'Agenzia delle Entrate

Agenzia delle Entrate

Risposta n. 736

Roma, 19 ottobre 2021

OGGETTO Cessione di un immobile, eccezione alle operazioni esenti da imposta IVA come da art. 10, primo comma, n. 8-ter del DPR n. 633 del 1972.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

La Società ALFA (di seguito "la Società" o l'"Istante") è una società di gestione del risparmio (SGR). La Società, tra gli altri, gestisce un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato Fondo BETA.

Con la presente istanza, la Società ha rappresentato che, in nome e per conto del "Fondo BETA", nel corso dell'anno 2017, ha stipulato con la società venditrice GAMMA un atto misto di apporto e compravendita di alcuni immobili tra i quali un edificio ubicato nel comune di Roma (di seguito "IMMOBILE"). Fa parte dell'IMMOBILE una porzione immobiliare, dotata di una superficie catastale di mq. 7.673, composta da due livelli interrati, sette piani fuori terra e da una copertura piana con lastrico solare, classificata originariamente nella categoria catastale B/4 e successivamente accertata nella categoria D/8 (di seguito "Immobile"); pertanto l'IMMOBILE è stato sempre un fabbricato strumentale che per la sua caratteristica non era suscettibile di diversa utilizzazione senza una radicale trasformazione. Dal momento dell'acquisto sino ad oggi l'IMMOBILE è rimasto libero.

Il Fondo BETA, prima dell'acquisto, ha condotto una *due diligence* legale, tecnica e ambientale sugli immobili nell'ambito della quale ha esaminato la documentazione messa a disposizione dalla società GAMMA. Da tale *due diligence* sono emerse alcune difformità e criticità in relazione agli immobili trasferiti, compreso l'IMMOBILE. Le criticità riguardavano abusi edilizi da regolarizzare e difformità impiantistiche ed ambientali.

Con un accordo specifico stipulato contestualmente all'atto di apporto e compravendita, la società GAMMA si è impegnata a rimuovere, sull'IMMOBILE, a sue cure e spese, gli abusi edilizi emersi dalla due diligence; pertanto GAMMA per tali attività non poteva addebitare alcun costo al Fondo BETA.

Di conseguenza, tutte le necessarie attività finalizzate alla rimozione degli abusi edilizi sono state poste in essere a cura e spese della società GAMMA tramite professionisti da lei preposti.

Al fine di poter svolgere tutte le attività volte a rimuovere le irregolarità edilizie, GAMMA, su apposita delega rilasciata dal Fondo BETA, in data 4 ottobre 2019 ha presentato una SCIA presso gli uffici del comune ove ubicato l'immobile.

La suddetta delega è stata rilasciata alla società GAMMA affinché la stessa potesse presentare le istanze per ottenere le autorizzazioni amministrative necessarie ai fini della esecuzione degli interventi edilizi sull'IMMOBILE che non era più di sua proprietà.

Nella SCIA è stato dichiarato che la segnalazione riguardava un ripristino, come descritto nella relazione di asseverazione, avente ad oggetto un intervento di manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia leggera volta a sanare un intervento edilizio realizzato in data 1999-2001 conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della SCIA.

Nella relazione tecnica di asseverazione allegata alla SCIA il professionista incaricato ha dichiarato che gli interventi edilizi individuati nella SCIA rientravano nella seguente tipologia: "*intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del DPR n. 380/2001*" (Testo Unico dell'Edilizia).

In particolare, gli interventi hanno avuto ad oggetto (i) opere di ripristino: opere di ampliamento, modifiche di vani finestre, separazione dell'adiacente edificio; (ii) opere di regolarizzazione: opere interne di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo; opere esterne di restauro conservativo per adeguamento normativa di sicurezza e antincendi, barriere architettoniche ed impianti; (iii) adeguamento e ripristini delle destinazioni d'uso.

Infine, l'Istante segnala che gli interventi edilizi svolti dalla società GAMMA sull'IMMOBILE hanno riguardato nel complesso limitate porzioni dell'IMMOBILE medesimo, la cui incidenza - in termini di valore rispetto al valore complessivo dello stesso - può essere considerata non significativa, in quanto detto valore è compreso in un intervallo che va da un minimo dello 0,10% fino ad un massimo dello 0,15% rispetto al valore dell'IMMOBILE.

Una volta raccolte tutte le autorizzazioni, GAMMA ha iniziato gli interventi edilizi nel corso del 2020 e li ha conclusi il 12 aprile 2021, come risulta dalla Comunicazione di Fine Lavori presentata presso gli uffici del comune il 15 aprile 2021.

Tenuto conto dell'intenzione del Fondo BETA di procedere alla cessione dell'IMMOBILE ai fini dell'individuazione del corretto trattamento IVA applicabile all'operazione di alienazione, la Società, in nome e per conto del Fondo BETA, chiede se:

1) in considerazione della pratica di sanatoria del 2019, relativa ad interventi di regolarizzazione edilizia eseguiti sull'IMMOBILE, a cura e spese della società GAMMA di entità non significativa rispetto al valore complessivo dell'IMMOBILE stesso, in relazione alla cessione di tale porzione di edificio l'Istante sia applicabile il regime di esenzione da IVA oppure il regime di imponibilità per opzione ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8-ter) del DPR n.633 del 26 ottobre 1972;

2) nell'ipotesi in cui si ritenesse che gli interventi di regolarizzazione svolti a cura e spese della società GAMMA facciano comunque acquisire in capo al Fondo BETA la qualifica di impresa che ha svolto interventi edilizi di cui all'articolo 3 primo comma, lett. c) del DPR del 06 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), nell'ipotesi di dismissione entro i cinque anni dall'ultimazione degli interventi, si configuri una fattispecie idonea a rendere obbligatorio il regime di imponibilità di cui all'art. 10, primo comma, n. 8-ter), del DPR n. 633 del 1972;

3) nell'ipotesi della soluzione prospettata di cui al punto 2), si renda applicabile al corrispettivo pattuito per il trasferimento dell'IMMOBILE l'aliquota IVA nella misura del 10 per cento ai sensi del n. 127- *quinquiesdecies*) della Tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che la *ratio* sottesa all'applicazione obbligatoria dell'IVA, limitatamente agli immobili costruiti o oggetto di interventi ultimati da meno di cinque anni, è quella di attenuare un duplice effetto negativo, per chi pone in essere gli sviluppi immobiliari, attenuando in particolare(i) la limitazione del diritto alla detrazione dell'IVA assolta sui costi di costruzione nel caso di vendita esente IVA, ii) la difficoltà di recuperare in tempi brevi l'IVA assolta sui costi sostenuti per la costruzione ed il ripristino nel caso di vendita con applicazione dell'IVA con il meccanismo dell'inversione contabile. Pertanto, ai fini della verifica del regime IVA applicabile alla cessione dei fabbricati strumentali diviene elemento rilevante sia la qualifica di impresa costruttrice o di ripristino in capo al cedente sia la data di ultimazione dei lavori per il fabbricato oggetto di trasferimento.

I dubbi sollevati dall'Istante attengono alla possibilità che sia il Fondo BETA ad assumere ai fini IVA la qualifica di impresa costruttrice o di ripristino per la cessione dell'Immobile.

Secondo l'Istante, l'Agenzia delle Entrate avrebbe chiarito che per individuare tali soggetti non si deve aver riguardo necessariamente a quanto indicato nello statuto sociale, bensì al caso concreto, nel senso che l'impresa che costruisce o ristruttura l'immobile è quella che detiene il "titolo" amministrativo (permesso di costruire, DIA, eco.). Ciò sta a significare che anche all'impresa che occasionalmente costruisce o ristruttura l'immobile, all'atto della successiva cessione si rendono applicabili le regole previste per le imprese di costruzione o ristrutturazione (Circolare n. 27/E del 2006).

Inoltre, secondo quanto chiarito dalle Circolari n. 22/E del 2013, ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numeri 8), 8-bis) e 8-ter) del DPR n. 633 del 1972, "*le imprese costruttrici si identificano nei soggetti ai quali risulta intestato il provvedimento amministrativo in forza del quale ha luogo la costruzione o la ristrutturazione del fabbricato, In particolare, ai fini dell'imponibilità prevista dalla norma, possono considerarsi "imprese costruttrici" oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori. Si rammenta che, coerentemente con i criteri interpretativi elaborati dalla prassi amministrativa, per impresa costruttrice deve intendersi anche l'impresa che occasionalmente svolge l'attività di costruzione di immobili. Le "imprese di ripristino" sono quelle che acquistano un fabbricato ed eseguono o fanno eseguire sullo stesso gli interventi edilizi elencati dall'art. 3, primo comma, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'Edilizia, corrispondenti alle tipologie di interventi di cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457".*

Tuttavia, in una recente risposta ad una istanza di interpello (cfr. Risposta n. 611 del 2020) si legge anche che: "*Ai fini del regime IVA applicabile, dunque, non assume alcuna rilevanza la circostanza che la Società Istante nel corso del 2019 risulti formalmente titolare di un titolo abilitativo avente ad oggetto un intervento edilizio astrattamente idoneo a qualificare la Società Istante cedente come "impresa costruttrice o di ripristino".* Pertanto, dalla citata risposta sembrerebbe emergere

che essere titolare di un permesso per lo svolgimento di una costruzione o di un'opera di ripristino sia una condizione necessaria ma non sufficiente per assumere la qualifica, ai fini IVA, di impresa di costruzioni.

Sotto un profilo più sostanziale, sembrerebbe che l'assoggettamento della fattispecie in esame al regime di imponibilità IVA debba essere subordinato, naturalmente, alla circostanza che l'immobile, oggetto del quesito, abbia subito interventi significativi. Tale concetto, che è stato espresso dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 91/E del 2007 con riferimento alla cessione degli immobili in corso di costruzione, può essere esteso anche alla cessione di immobili che hanno subito opere di ripristino come il caso in esame.

Infine, dovrebbe essere rilevante il sostenimento di costi per le opere di costruzione e ripristino che abbiano dato luogo alla registrazione di fatture di acquisto con addebito di IVA, stante la ratio per cui le vendite di fabbricati effettuate entro 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori sarebbero obbligatorie ad IVA ovvero quello di permettere a chi pone in essere operazioni di sviluppo immobiliare il recupero più veloce dell'IVA assolta sugli acquisti.

Alla luce di quanto sopra illustrato e considerato il quadro normativo e di prassi la Società ritiene che, nel caso di specie, per la vendita dell'IMMOBILE non sia obbligatorio il regime di imponibilità IVA, nel caso in cui la vendita avvenisse entro cinque dalla data di ultimazione degli interventi, posto che il Fondo BETA non ha acquisito la qualifica di impresa costruttrice (rectius di ripristino).

Ad avviso della Società, la SCIA presentata dalla società GAMMA su delega del Fondo BETA non è sufficiente a far acquisire in capo a quest'ultima la qualifica di impresa di ripristino posto che la delega è stata strumentale per far acquisire alla società GAMMA tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per lo svolgimento dei lavori edili.

La società GAMMA, in ossequio ad accordi sottoscritti contestualmente alla vendita dell'immobile al Fondo BETA, al fine di rimuovere le irregolarità edili presenti, ha effettuato i lavori a proprie cure e spese, incaricando una propria ditta e dei propri professionisti. Tali interventi, volti a sanare l'IMMOBILE, non potevano essere riaddebitati al Fondo BETA in quanto contrattualmente rimasti a carico di GAMMA, pertanto, non è stata emessa fattura e di conseguenza nessuna IVA acquisti è stata detratta.

Tenuto conto della sopra riportata *ratio* della norma che impone l'applicazione dell'IVA alle vendite effettuate entro i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o di ripristino tali circostanze nel caso di specie non si realizzerebbero, data l'assenza di credito IVA registrato dal Fondo BETA per i lavori di recupero svolti dalla società GAMMA in quanto rimasti a totale carico di quest'ultima.

Infine, alla luce del valore dei lavori svolti assolutamente esiguo rispetto al valore complessivo dell'IMMOBILE, un'interpretazione strettamente formalistica dell'articolo 10, primo comma, n. 8-ter) del DPR n. 633 del 1972 potrebbe comportare un'applicazione obbligatoria dell'IVA non voluta dal legislatore, con effetti distorsivi per quanto riguarda l'aliquota IVA in quanto si renderebbe applicabile l'aliquota ridotta del 10% anziché quella del 22% per chi pone essere sostanzialmente uno degli interventi di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380 del 2001.

In definitiva, l'Istante ritiene che la soluzione al Quesito debba essere rinvenuta nella tesi secondo cui gli interventi edilizi effettuati sul fabbricato non sono stati svolti dal Fondo BETA ancorché abbia delegato la società GAMMA a presentare SCIA.

Pertanto, la vendita potrà avvenire in regime di esenzione IVA o assoggettata ad IVA in caso di esercizio dell'opzione IVA, la cui imposta sarà assolta dall'acquirente con il meccanismo dell'inversione contabile, ai sensi dell'articolo 17 del DPR n. 633 del 1972, nel caso di un soggetto IVA.

In caso contrario, l'attribuzione della qualifica di impresa costruttrice ai fini IVA in capo al fondo BETA, per gli interventi edilizi effettuati dalla società GAMMA sull'IMMOBILE, renderà obbligatoria l'applicazione dell'IVA (da esporre in fattura) se la vendita avverrà entro il quinto anno dalla data di ultimazione dei lavori. In tale ipotesi si renderà applicabile l'aliquota IVA ridotta del 10% ai sensi del n. 127- quinquiesdecies) della Tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In linea di principio, in base all'art. 10, primo comma, n. 8-ter), del DPR n. 633 del 1972, sono operazioni 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 quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione"*.

Tale disposizione ha recepito nel nostro ordinamento la previsione unionale di cui al combinato disposto dell'art. 135, par. 1, lett. j) e dell'art. 12, par. 1, lett. a) della Direttiva 2006/112/CE del 28 Novembre 2006 (Direttiva IVA), in base alla quale è previsto che gli Stati membri esentino da IVA le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati e del suolo attiguo, ad eccezione della cessione effettuata anteriormente alla prima occupazione del fabbricato (i.e. cessione avente ad oggetto un fabbricato nuovo).

In base all'art. 12, par. 2, della citata Direttiva, *"Gli Stati membri possono applicare criteri diversi dalla prima occupazione, quali il criterio del periodo che intercorre tra la data di completamento dell'edificio e la data di prima cessione, oppure quello del periodo che intercorre tra la data di prima occupazione e la data della successiva cessione, purché tali periodi non superino rispettivamente cinque e due anni"*.

Coerentemente con tale previsione, l'art. 10, primo comma, n. 8-ter) del Decreto IVA ha definito i termini della fattispecie di esenzione comunitaria, individuando i fabbricati *"nuovi"*, imponibili ad IVA per obbligo di legge, sulla base di un criterio che fa riferimento alla data di ultimazione dei lavori di costruzione/ristrutturazione degli stessi (individuando, in particolare, come imponibili quelli ceduti entro cinque anni da tale data).

In linea generale, come correttamente evidenziato dall'istante nella sua soluzione interpretativa, la *ratio* sottesa alla previsione in esame è quella di attenuare gli effetti negativi che il regime di esenzione di norma comporta per le imprese di costruzione e/o di ripristino, in termini di limitazione alla detrazione dell'IVA assolta sulle spese di costruzione/ripristino dei fabbricati.

Avendo riguardo alla norma interna di esenzione (i.e. art. 10, primo comma, n. 8-ter) del Decreto IVA), tralasciando l'elemento rilevante della data di ultimazione dei lavori, con riferimento alla circostanza che la cessione sia effettuata da una *"impresa costruttrice"* o da una impresa che vi abbia eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, i lavori specificamente indicati, l'amministrazione finanziaria si è più volte pronunciata chiarendo, da un lato, che nessuna rilevanza assume a tal fine l'oggetto sociale e prediligendo una interpretazione ampia, tale da comprendere non soltanto i soggetti ai quali risulta intestato il provvedimento amministrativo in forza del quale ha luogo la costruzione o la ristrutturazione del fabbricato (vale a dire, le imprese che realizzano o ristrutturano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri), ma anche quelle che, in modo occasionale, si avvalgono di imprese terze per la realizzazione dei lavori (cfr. Circolare 28 giugno 2013, n. 22/E; Circolare 4 agosto 2008, n. 27/E; Circolare 11 luglio 1996, n. 182).

In merito al caso in esame, si fa presente che la qualificazione dell'intervento dal punto di vista urbanistico ed edilizio è effettuata dagli enti competenti (Comune) ed è evidenziata nei titoli abilitativi che autorizzano l'intervento stesso; trattandosi che tale attività presuppone un accertamento di tipo tecnico non esperibile in sede di interpello (cfr. Circolare n. 9/E del 1 aprile 2016), il presente parere è reso sulla base degli elementi rappresentati dalla Società, assunti acriticamente così come esposti nell'istanza.

Ciò premesso, la fattispecie in oggetto presenta alcune peculiarità atteso che i lavori di rimozione delle difformità e delle criticità rilevate dal Fondo BETA in merito ad abusi edilizi da regolarizzare e da difformità impiantistiche ed ambientali sono stati eseguiti dalla società venditrice GAMMA che si era impegnata a proprie spese e cura. Tali attività sono state eseguite su delega rilasciata dal Fondo BETA alla società GAMMA, necessaria per poter procedere e svolgere tutte le attività di sanatoria delle irregolarità edilizie.

Come si evince da quanto dichiarato dall'Istante ed anche da quanto riportato nel documento di SCIA presentato al comune, per rimuovere le suddette irregolarità edilizie sono stati necessari:

- *Intervento di manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia (leggera)* (DPR n. 380/2001, articolo 22, comma 1, articolo 3, comma 1, lett. b), c) e d); punti 4,6 e 7 della Sezione II - Edilizia - della Tabella A del D.Lgs. 222/2016);

- *Sanatoria dell'intervento realizzato in data 1999-2001 conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione* (DPR n. 380/2001, articolo 37, comma 4; punto 41 della sezione II, Edilizia- della Tabella A del D.Lgs. n. 222/2001).

Nella "Relazione tecnica di asseverazione", allegata alla SCIA, presentata dalla società GAMMA, viene riportato che le opere, nello specifico, sono riconducibili a:

- *Interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) di cui all'art. 3, primo comma, lett. c) DPR . 380 del 2001, qualora riguardino parti strutturali dell'edificio.*

Tali interventi, in quanto menzionati dall'art. 3, primo comma, lettera c) del DPR n. 380 del 2001 richiamato espressamente dall'art. 10, primo comma, n 8-ter) DPR n. 633 del 1972, rientrano tra le ipotesi in cui è prevista l'eccezione al regime naturale di esenzione IVA per le cessioni di fabbricati strumentali anche ove eseguiti tramite imprese appaltatrici.

Dalle informazioni acquisite, il motivo per il quale i lavori edili sono stati eseguiti dalla società GAMMA è riconducibile alla circostanza per cui gli abusi emersi dalla due diligence riguardavano il periodo precedente l'acquisto da parte della Società, di talché GAMMA si è accollata l'intero esborso economico relativo alle procedure burocratiche ed agli interventi di ripristino edilizio. Giuridicamente, però, al momento della realizzazione degli interventi edilizi sull'IMMOBILE, la proprietà di quest'ultimo risulta in capo all'"Istante" che - proprio per detta ragione - ha dovuto previamente autorizzare la società GAMMA ad operare per suo conto.

In particolare, nel documento allegato dalla Società, denominato "*Accordo di Indennizzo tra la società GAMMA e l'ISTANTE*", a pagina 8, - Rimozione degli abusi- punto 2.5 -- 2.5.1 , è riportato: "*... ed in ogni caso entro 6 mesi dalla data del secondo closing, la società GAMMA sarà tenuta ad instaurare, in nome e per conto dell'acquirente, presso le sedi competenti, le relative procedure di regolarizzazione, tramite professionisti...*". Sempre nello stesso Accordo, è altresì precisato che

- la società GAMMA avrebbe dovuto instaurare le procedure di regolarizzazione entro un termine predefinito, tramite professionisti da lei stessa designati ma di gradimento dell'Acquirente, sotto la supervisione di quest'ultimo (cfr. 2.5.1 dell'Accordo);

- l'Acquirente avrebbe conservato comunque il diritto di subentro nella gestione delle procedure di regolarizzazione nelle ipotesi specificamente previste essenzialmente collegata alla mancata attivazione e alla mancanza chiusura delle procedure stesse (cfr. 2.5.2 dell'Accordo).

È dunque indubbio che la società GAMMA abbia agito esclusivamente in forza di una delega conferita dall'Istante per effetto della quale tutti gli atti compiuti dalla stessa GAMMA sono efficaci direttamente per il rappresentato, in questo caso la Società.

Per tali motivazioni, in merito agli interventi edilizi effettuati dalla società GAMMA su delega della Società, coerentemente con il quadro normativo e di prassi sopra menzionato, la qualifica di impresa costruttrice o di ripristino ai fini IVA deve essere riconosciuta in capo all'"Istante".

Quanto alla significatività dei lavori eseguiti, che, secondo l'Istante, mancherebbe in quanto dal punto di vista economico si tratta di interventi di valore economicamente trascurabile rispetto al valore complessivo dell'immobile, come indicato nella Risoluzione n. 91/E del 2007, il concetto di "intervento significativo", necessario per l'assoggettamento della fattispecie in esame al regime di imponibilità IVA, riguarda "l'effettività della fase di ristrutturazione", *"...nel senso che su di esso siano stati concretamente eseguiti interventi significativi il cui completamento si rende necessario per rendere il fabbricato idoneo al suo materiale utilizzo"*.

Appare evidente che tale concetto non è dunque collegato al valore economico dell'intervento ma all'esecuzione di interventi necessari a rendere l'IMMOBILE idoneo al suo materiale utilizzo, circostanza che ricorre nel caso concreto qui analizzato in cui si tratta di interventi necessari per eliminare abusi edilizi e criticità impiantistiche ed ambientali.

Avendo riscontrato, dunque, nei termini anzidetti, la presenza di interventi edilizi rilevanti (art. 3, primo comma, lettera c) del DPR n. 380 del 6 Giugno 2001) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter) del DPR n. 633 del 1972, si è dell'avviso che la futura cessione dell'IMMOBILE da parte della Società (i.e. cedente), debba considerarsi imponibile ai fini IVA poiché rientrante in una delle ipotesi di eccezione al regime naturale di esenzione dettato dalla norma.

Con riferimento, infine, alla applicazione dell'aliquota IVA ridotta del 10 per cento ai sensi del n. 127- quinquiesdecies) della Tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972, qualora, come dichiarato dall'Istante, i lavori eseguiti rispondano agli interventi previsti dal citato articolo (*" fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero di cui all'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo, ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi"*), circostanza non accertabile, come detto, in sede di interpello e suscettibile di essere riscontrabile nelle sedi competenti, alla cessione si applicherà l'aliquota IVA agevolata nella misura del 10%.

Per completezza, si ricorda che gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 3, comma 1, lett. b) del Testo Unico dell'edilizia di cui al DPR n. 6 giugno 2001, n. 380, non sono inclusi nella su citata previsione di imponibilità (obbligatoria) di cui all'articolo 10, primo comma n. 8-ter.

*** *Testo riportato come pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate N.d.R.* ***



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Claudia Petraglia

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT