

Circolare del 13/03/2009 n. 8

Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Oggetto:

Profili interpretativi emersi in occasione di incontri con la stampa specializzata

IVA

6.4 Trattamento degli interventi di recupero edilizio

D. Ai sensi del n. 8-bis) dell'articolo 10, del d.P.R. 633/72, l'esenzione IVA non si applica alle cessioni di fabbricati oggetto di interventi di recupero di cui all'articolo 31, lett. c), d) ed e), della legge 457/78, effettuate entro quattro anni dal termine dei lavori dalle imprese che hanno realizzato, anche mediante appalto a terzi, gli interventi stessi.

Inoltre, la tabella A, parte III, n. 127-quinquiesdecies, prevede l'aliquota del 10% sulle cessioni dei fabbricati oggetto dei predetti interventi di recupero.

Ai fini delle suindicate disposizioni, deve ritenersi ancora necessario lo stato di degrado dell'immobile (ris. n. 430791 del 3/3/92), oppure le norme citate sono applicabili anche in caso di ristrutturazione per modifica della destinazione d'uso (come pare evincersi, quanto meno con riferimento alla prima disposizione, dalla risoluzione n. 58 del 21/2/2008)?

R. L'articolo 10, comma 1, n. 8-bis) del d.P.R. n. 633 del 1972, prevede, quale regola generale, che le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa siano esenti da IVA, con la sola esclusione di quelli venduti entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione dell'intervento, dalle imprese costruttrici che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di cui all'articolo 31, comma 1, lett. c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

La norma, pertanto, prevede il regime di imponibilit  ad IVA per le cessioni di immobili, effettuate dalle imprese di costruzione e dalle imprese che hanno effettuato gli interventi di recupero edilizio riconducibili alle tipologie sopra indicate, sempreche' l'alienazione intervenga entro i quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione.

Per quanto concerne, in particolare, l'ipotesi di cessione di immobili ristrutturati, la norma in discorso non richiede che gli interventi di recupero siano collegati ad una condizione di degrado dell'immobile, ragion per cui puo' trovare applicazione anche in ipotesi di cambio di destinazione d'uso non collegato a degrado del bene.

Peraltro, si rammenta che con la circolare n. 12/E del 1 marzo 2007, al paragrafo 10, e' stato chiarito che il regime di imponibilit  IVA trova applicazione, relativamente all'operazione di cessione, sempre che "i lavori edili siano stati effettivamente realizzati, anche se in misura parziale". Non e' sufficiente la semplice richiesta delle autorizzazioni amministrative all'esecuzione dell'intervento.

Lo stato di degrado dell'immobile non e' necessario neppure ai fini dell'applicabilit  della norma di cui al n. 127-quinquiesdecies) della Tabella A, Parte III, allegata al d.P.R. n. 633 del 1972, la quale prevede l'applicazione dell'aliquota ridotta del 10 % ai "fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti gli interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 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".