



Ministero delle Finanze

DIPARTIMENTO DELLE ENTRATE

DIR.CENTRALE: AFFARI GIURIDICI E CONTENZ. TRIBUTARIO

Risoluzione del 13/01/1996 n. 14

Oggetto:

I.V.A. - Aliquota applicabile alle cessioni di unita' immobiliari
facenti parte di residenza turistica alberghiera. Istanza.

Sintesi:

Le cessioni di unita' immobiliari facenti parte di residenza turistica alberghiera sono da assoggettare all'aliquota IVA prevista per le case di civile abitazione non di lusso qualora le strutture siano tali da renderle idonee ad ospitare un nucleo familiare, offrendo le condizioni di abitabilita' necessarie per il quotidiano svolgimento della vita domestica. Pertanto qualora le unita' immobiliari siano qualificabili come case di abitazione non di lusso ai sensi del ripetuto D.M. 2 agosto 1969 e siano idonee, secondo i criteri sopra enunciati, ad ospitare nuclei familiari, le relative cessioni sono da assoggettare all'imposta nella misura del 4% prevista, per l'acquisto della prima casa, dal n.21) della Tabella A, parte seconda, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 633, sussistendo le condizioni indicate nella nota II Bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131, ovvero del 100% prevista al n. 127-undecies) della stessa Tabella A, III, nei restanti casi.

Testo:

Codesta Direzione Regionale ha chiesto il parere della scrivente in merito ad un quesito posto dalla Societa' B. p.a., concernente l'aliquota IVA applicabile alle cessioni di unita' immobiliari facenti parte di un complesso turistico alberghiero.

La detta societa' ha fatto presente di avere in corso di costruzione un complesso immobiliare destinato a residenza turistico alberghiera costituito da appartamenti, destinati alla vendita, dotati anche di angolo-cucina, bagno e posto auto, nonche' da spazi comuni (negozi, uffici, ristorante, bar, piscina, campo tennis) che sono invece esclusi dalla vendita. Ha precisato inoltre che intende dare in locazione ad una societa' di gestione l'intero complesso ancora prima della sua ultimazione e della vendita frazionata degli appartamenti, regolando tale contratto con apposite clausole in modo che nel momento in cui si effettueranno le cessioni delle cennate unita' immobiliari gli acquirenti subentreranno alla societa' venditrice in tale contratto ad ogni effetto utile ed oneroso.

In particolare gli acquirenti potranno utilizzare direttamente l'alloggio, corrispondendo alla societa' conduttrice i canoni determinati nel contratto di locazione stipulato tra l'istante e la societa' di gestione, ovvero potranno percepire un canone di locazione commisurato alla quota imputabile all'alloggio di proprieta' rapportata ad una percentuale degli incassi al netto delle spese di gestione.

Le cennate unita' abitative, provviste di servizi, sono atte a soddisfare autonomamente le esigenze dei gruppi familiari cui sono destinate e sono classificabili come immobili non di lusso ai sensi del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 agosto 1969.

In relazione a quanto precede, la societa' istante ha chiesto di conoscere se per le cessioni di dette unita' abitative possa ricorrere l'applicazione dell'IVA nella misura del 4%, qualora sussistano i requisiti per l'acquisto della prima casa, ovvero del 9%, ora 10%, ai sensi della previsione di cui al n. 127-undecies) della tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

Al riguardo la scrivente in linea generale fa presente che in piu' occasioni e' stato precisato, sulla base anche degli orientamenti espressi in materia dalla Suprema Corte di Cassazione (sentenza n. 1036 del 18 marzo 1975, sentenza n.3058 del 9 maggio 1981), che le cessioni di unita' immobiliari facenti parte del residence sono da assoggettare all'aliquota IVA prevista per

le case di civile abitazione non di lusso qualora le strutture e le caratteristiche intrinseche delle unita' stesse siano tali da renderle idonee ad ospitare un nucleo familiare, offrendo le condizioni di abitabilita' necessarie per il quotidiano svolgimento di vita domestica.

Con risoluzione n. 363921 del 21 novembre 1986 della soppressa Direzione Generale delle Tasse ed II.II. sugli Affari e' stato rilevato che la norma agevolativa non fa riferimento all'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, ma al D.M. 2 agosto 1969, al fine di definire le caratteristiche non di lusso dell'immobile, con l'effetto che per la fruizione dei previsti benefici si prescinde dall'ulteriore requisito della proporzione fra unita' abitativa, uffici e negozi richiesto invece dal citato art. 13 della legge n. 408 del 1949.

Tutto cio' premesso, la scrivente ritiene che qualora le unita' immobiliari di cui in premessa siano qualificabili come case di abitazione non di lusso ai sensi del ripetuto D.M. 2 agosto 1969 e siano idonee, secondo i criteri sopra enunciati, ad ospitare nuclei familiari, le relative cessioni sono da assoggettare all'imposta nella misura del 4% prevista, per l'acquisto della prima casa, dal n. 21) della tabella A, parte seconda, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, sussistendo le condizioni indicate nella nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, come sostituita, a decorrere dal 1 gennaio 1996, dall'art. 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, ovvero del 10% prevista dal n. 127-undecies) della stessa tabella A, parte terza, nei restanti casi.

Il trattamento tributario, ai fini IVA, come sopra delineato si ritiene applicabile anche in presenza delle citate particolari clausole previste nel contratto di locazione del complesso immobiliare. Cio' nella considerazione che le dette clausole gravano sugli acquirenti delle singole unita' immobiliari in quanto subentrati in tutti gli obblighi e i diritti che il cedente si era assunto anteriormente alle cessioni delle unita' immobiliari, ma non fanno venir meno i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalla vigente normativa per l'applicazione dei suddetti trattamenti di aliquota IVA.

L'Ufficio IVA in indirizzo e' pregato di portare quanto sopra a conoscenza della societa' istante.