

Aliquota IVA applicabile alla cessione di immobili strumentali iscritti nella categoria catastale F/4

Scritto da Interdata Cuzzola | 13/04/2022

Alla cessione di un immobile iscritto nella categoria catastale F/4 ed avente natura strumentale, si applica l'aliquota ordinaria IVA del 22%: è quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate nella risposta ad interpello n. 167/2022, pubblicata lo scorso 6 aprile.

Nel caso specifico, si trattava di una cessione di immobili, operata tra una società di gestione di un comparto immobiliare ed un fondo immobiliare, sui quali avviare lavori di riqualificazione e ristrutturazione e con successiva destinazione d'uso residenziale, classificati nella categoria F/4.

La società istante aveva ritenuto applicabile, ai fini dell'IVA, l'aliquota agevolata del 10%, ai sensi del n. 127-undecies) di cui alla parte III della Tabella A allegata al Decreto IVA (DPR n. 633/1972), in base al quale sono soggette ad IVA con aliquota del 10% le *"case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, anche se assegnate a soci da cooperative edilizie e loro consorzi, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, qualora non ricorrano le condizioni richiamate nel numero 21) della parte seconda della presente tabella"*.

L'Agenzia, però, non ha ritenuto corretta tale tesi.

In prima battuta, è stato precisato che non sono applicabili, per mancanza dei requisiti, le ipotesi di esenzione previste dall'art. 10, nn. 8-bis) e 8-ter) del DPR n. 633/1972; queste disposizioni riguardano:

- *"le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione" (8-bis);*
- *"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'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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" (8-ter).*

In seconda battuta, secondo gli esperti dell'Agenzia, è dirimente, nel caso specifico, la presenza della categoria catastale F4, che rappresenta solo una classificazione catastale transitoria/provvisoria in vista dell'iscrizione del bene immobile nella categoria catastale definitiva, attestante l'effettiva destinazione d'uso.

Su tale aspetto, già in passato era stato chiarito, con la risoluzione 8 aprile 2009, n. 99/E, che la categoria catastale "F" risponde esclusivamente all'esigenza transitoria di indicare che l'immobile si trova in una fase di trasformazione edilizia e non è idonea a ritenere già intervenuto un cambio di destinazione d'uso; conseguentemente, l'immobile mantiene la natura che aveva prima di tale classificazione catastale provvisoria, vale a dire, nel caso di specie, natura strumentale.

Conseguentemente, saranno applicabili:

- l'aliquota IVA del 22%;
- l'imposta di registro nella misura fissa di euro 200 (quest'ultima in virtù del principio di alternatività IVA/registro, previsto dall'art. 40 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131);
- le imposte ipotecaria e catastale, vista la natura dei beni trasferiti, sono dovute rispettivamente nella misura del 3 e dell'1 per cento (cfr. circolare n. 18/E del 2013), ai sensi dell'art. 1-bis della Tariffa allegata al Decreto Legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 e dell'art. 10 dello stesso decreto legislativo.