

Cessione di un terreno edificabile con costruzione in corso e abbandonata da tempo: si applica l'IVA

Scritto da Interdata Cuzzola | 08/07/2022

Si applica l'IVA alla cessione di un terreno edificabile, accatastato come tale, sul quale insiste un fabbricato in corso di costruzione ed i cui lavori sono stati interrotti da lungo tempo e, in ragione del principio di alternatività IVA/imposta di registro, di cui all'art. 40 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna: è quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate nella risposta ad interpello n. 365/2022, pubblicata lo scorso 6 luglio.

Nel caso specifico, non può operare il trattamento fiscale per i fabbricati non ultimati ma quello relativo alle aree edificabili: ciò in quanto, considerati lo stato di interruzione dei lavori da lungo tempo e l'assenza di una classificazione catastale, riferibile anche alla categoria transitoria F/3, idonea ad attribuire all'immobile la natura di fabbricato, non si è dinanzi ad un "fabbricato non ultimato".

Nell'occasione l'Agenzia ha anche ribadito quanto già chiarito con la circolare 21 giugno 2011, n. 28/E: il regime di tassazione ai fini IVA è strettamente correlato alla natura oggettiva del bene ceduto, vale a dire allo stato di fatto e di diritto dello stesso all'atto della cessione, prescindendo quindi dalla destinazione del bene da parte dell'acquirente.