

## Imponibilità IVA per i fabbricati strumentali ceduti non ultimati

**Data Articolo: 17 Gennaio 2017**

**Autore Articolo: Giovanni Fanni**

Le **cessioni di fabbricati strumentali in corso di costruzione** sono estranee al regime di cui all'art. 10, co. 1, n. 8-ter del DPR 633/72, trattandosi di beni ancora inseriti nel "circuito produttivo". È quanto affermato dalla Corte di Cassazione, con la sentenza n. 23499 del 18 novembre 2016.

Si ricorda che l'art. 10, co. 1, n. 8-ter del DPR 633/72 prevede l'**esenzione IVA per le cessioni di fabbricati strumentali** che "per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni", fatta salva la possibilità per il contribuente di optare per il regime di imponibilità.

La **Circolare n. 12/E** dell'Agenzia delle Entrate del 1° marzo 2007 ha escluso categoricamente che la **cessione di un fabbricato strumentale**, effettuata da un soggetto passivo d'imposta anteriormente alla data di ultimazione del fabbricato medesimo, possa rientrare nell'ambito applicativo del richiamato art. 10 del DPR 633/72. Questo in quanto trattasi di beni ancora nel **circuito produttivo**. Il medesimo concetto è stato poi ribadito dalla Risoluzione n. 91 dell'8 maggio 2007 e dalla Circolare n. 12 del 12 marzo 2010.

Nella sentenza n. 23499 del 18 novembre 2016 la Corte di Cassazione avalla la tesi dell'Amministrazione Finanziaria, affermando che per la **cessione dell'immobile in corso di costruzione** non si può applicare il regime di esenzione previsto dall'art. 10, co. 1, n. 8-ter, DPR 633/1972 ma la cessione deve essere obbligatoriamente assoggettata ad IVA. E **per comprendere se la cessione sia esente da IVA o meno**, è necessario analizzare i fatti e capire se il bene oggetto del trasferimento sia strumentale all'attività d'impresa e, dunque, se sia uscito o meno dal circuito produttivo. Se l'immobile è ancora in fase di costruzione e solo dopo l'acquisto ne vengono ultimati i lavori e pertanto solo in quel momento esso entra in un circuito produttivo, la cessione non rientra nell'ambito di applicazione di cui all'art. 10 del DPR n. 633/1972.

In tali casi è prevista l'**applicazione alternativa tra IVA e imposte di registro, ipotecaria e catastale**; per cui queste ultime sono dovute in misura fissa, mentre invece l'eventuale successiva cessione dell'immobile ultimato effettuata dalla seconda impresa edile sconterà le imposte catastale ed ipotecaria in misura proporzionale.

Giovanni Fanni – Centro Studi CGN

<http://giovannifanni.blogspot.com/>

<http://www.studiofanni.net/>