

# Immobile non ultimato, vendita con Iva al 22%

## Imposte indirette

È cessione di area edificabile se è stata sospesa la costruzione del fabbricato

Si applicano il registro e le ipocatastali in misura fissa

### Angelo Busani

La vendita di un fabbricato non ultimato perché i lavori di costruzione sono stati sospesi va considerata come una cessione di un'area edificabile: quindi, una cessione imponibile a Iva con aliquota 22% e con le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

In questo senso è la risposta a interpello n. 365 del 6 luglio 2022 nella quale l'agenzia delle Entrate osserva il caso di una vendita effettuata da una procedura esecutiva a carico di un'impresa andata in default, con la conseguenza che la vendita ha avuto a oggetto, appunto, un fabbricato in corso di costruzione in un momento in cui i lavori di costruzione non erano più in corso a causa del dissesto del costruttore.

Argomentando la sua soluzione, l'Agenzia osserva che la vendita di un fabbricato non ultimato non può essere considerata soggetta al regime (di imponibilità o di esenzione, a seconda dei casi) di cui ai numeri 8-bis) e 8-ter) dell'articolo 10 del dpr 633/1972, in quanto dette norme non contem-

plano il fabbricato non ultimato. Secondo l'Agenzia, dunque, in tali casi, si tratta del trasferimento «di un bene ancora nel circuito produttivo, la cui cessione, pertanto, deve essere in ogni caso assoggettata a Iva», «prescindendo ... dalla destinazione del bene da parte dell'acquirente».

Queste espressioni destano sorpresa perché, se è vero che l'Amministrazione da tempo reitera questo concetto (si vedano le circolari n. 12/E/2007, 8/E/2009, 12/E/2010, 18/E/2013, 22/E/2013 e, da ultimo la risposta a interpello n. 241/2020, sulla quale si veda «Il Sole 24 Ore» del 5 agosto 2020), la Cassazione da tempo non concorda con l'opinione del fisco, seppur mostrando un orientamento ondivago.

Nella giurisprudenza di legittimità, infatti, talora la cessione del fabbricato non ultimato è stata ritenuta parificata alla cessione del fabbricato finito (decisione n. 22767/2016), talora si è distinto il trattamento fiscale

in base alla qualità soggettiva dell'acquirente e, cioè, se si tratti, o meno, del cosiddetto «consumatore finale» (n. 23499/2016, n. 22138/2017, 2910/2018) mentre, d'ultimo lato, seguendo quest'ultima idea, il concetto di «atto esente da Iva» è stato confusamente associato all'imposizione proporzionale di registro (n. 27123/2020), quando, invece, nel caso della cessione del fabbricato strumentale, se si tratta di fattispecie esente da Iva, l'imposta di registro è evidentemente dovuta in misura fissa.

Tornando all'interpello 365/2022, l'Agenzia enuclea dunque una nuova categoria, accanto a quella dei fabbricati finiti e a quella dei fabbricati non ultimati: vale a dire, la categoria dei fabbricati non ultimati con lavori di costruzione non in corso, la cui cessione è da parificare a quella dell'area edificabile: imponibile a Iva e con tre imposte fisse.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IN SINTESI

### Il principio

La vendita di un fabbricato non ultimato perché i lavori di costruzione sono stati sospesi va considerata come una cessione di un'area edificabile. Quindi, la cessione è imponibile a Iva al 22% e si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa

### Il caso esaminato

La risposta a interpello 365/2022

delle Entrate ha affrontato il caso di una vendita effettuata da una procedura esecutiva a carico di un'impresa andata in default, con la conseguenza che la vendita

### Nuova categoria

L'Agenzia enuclea dunque una nuova categoria, accanto a quella dei fabbricati finiti e a quella dei fabbricati non ultimati: quella dei fabbricati non ultimati con lavori di costruzione non in corso