

Con Iva la vendita dell'immobile d'impresa ancora in costruzione

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 05 AGOSTO 2020 | Angelo Busani

È soggetta a Iva (e, quindi, si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa) la cessione del fabbricato progettato a destinazione alberghiera il quale sia trasferito in un momento nel quale i lavori di costruzione siano sospesi, per scadenza del titolo edilizio, e sia acquistato da un'impresa che si proponga di ultimarlo ottenendo un permesso di costruire abilitativo di un intervento di ristrutturazione, finalizzato alla realizzazione di una residenza per anziani, di uno studentato e di un edificio abitativo. Lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello. 241 del 4 agosto 2020 osservando che la cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo è da considerare come cessione di un bene ancora inserito nel circuito produttivo e, come tale, «in ogni caso» soggetta (e imponible) a Iva. La risposta n. 241 del 2020, ricalcando un'identica opinione espressa dalle Entrate nelle circolari 12/E/2007, 12/E/2010 e 18/E/2013, non fa cenno al recente sviluppo che la materia ha avuto in Cassazione. Con le ordinanze n. 6214 e 7908 del 5 marzo e del 17 aprile 2020, la Cassazione ha ritenuto che deve essere considerato come uscito dal circuito produttivo il manufatto strumentale (nella specie: un impianto fotovoltaico) che, in corso di costruzione, sia venduto a una società di leasing, su indicazione del futuro utilizzatore, dall'impresa che lo sta costruendo: pertanto, la compravendita in tal caso è esente da Iva e si applicano le imposte ipotecaria e catastale nella proporzionale misura complessiva del 4% (da applicare sul valore del trasferimento) e non nella misura fissa di euro 200 cadauna. La Cassazione ha riprodotto, in tali ordinanze, lo stesso ragionamento svolto (nelle sue decisioni n. 23499/2016, 22138/2017, 2910/2018), con riguardo alla cessione del manufatto non ultimato al "consumatore finale": in tali occasioni la Cassazione concluse che se la cessione avviene "tra imprese" il circuito produttivo non si interrompe perché viene proseguito dall'impresa cessionaria, la quale porta a termine i lavori iniziati dall'impresa cedente; e che, invece, il circuito produttivo si interrompe se il destinatario della cessione sia un "consumatore finale". Il tema è che al consumatore finale "privato" la Cassazione equipara (nelle ordinanze 6214 e 7908) il consumatore finale "impresa" quando, come nel caso dell'acquisto da parte di una società di leasing, «il bene sia utilizzato come bene strumentale e non destinato alla vendita». Portando il ragionamento della Corte di legittimità alle sue conseguenze ultime, vorrebbe dire che la vendita di un manufatto in corso di lavorazione è imponible a Iva solo se acquistato da un'impresa che lo compri per ultimarlo e venderlo; e non se acquistato per ultimarlo e utilizzarlo direttamente. Ciò che l'agenzia delle Entrate appunto afferma nella risposta n. 241, senza menzionare l'indirizzo della Cassazione. © RIPRODUZIONE RISERVATA