

La tassazione indiretta nelle cessioni di fabbricati strumentali

a cura di Giovanni Valcarenghi e Sergio Pellegrino

Premessa

Ad oltre quattro anni di distanza dalla profonda revisione dei meccanismi impositivi di fiscalità indiretta che sovrintendono le transazioni aventi ad oggetto beni immobili, esistono ancora talune aree di dubbio ed incertezza che sono state oggetto di approfondimento da parte dell'Amministrazione Finanziaria, anche al fine di uniformare i comportamenti tenuti dagli uffici locali. Nel presente intervento si riepilogano le regole applicabili ai fabbricati strumentali, mentre nei prossimi numeri della rivista ci si occuperà dei fabbricati abitativi e delle pertinenze degli stessi.

La tipologia di fabbricato

Al fine di evitare equivoci, vale subito la pena di rammentare l'ambito oggettivo di analisi. Infatti, dopo la riforma del 2006, la prima indagine che deve essere effettuata nell'analisi di una transazione immobiliare attiene, proprio, la tipologia di bene ceduto.

Due sono le possibili categorie:

- ▶ da un lato, i **fabbricati**, o porzioni di essi, c.d. "**strumentali**", che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;
- ▶ dall'altro, i **fabbricati** diversi dai precedenti, che, per comodità, definiamo "**abitativi**".

La posizione dell'Agenzia delle Entrate, al riguardo, è ormai consolidata. In particolare:

Le pronunce dell'Agenzia delle Entrate	
<u>C.M. n.27/E/06</u>	La distinzione deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo. Così, rientrano nella categoria degli immobili abitativi i fabbricati classificati o classificabili nella categoria "A", con esclusione dei fabbricati di tipo "A10". Tale assunto ribadisce quanto già affermato nella C.M. 36 del 21/07/89.
C.M. n.36/E/89	I fabbricati classificabili catastalmente nelle categorie B, C, D ed E, nonché A/10 devono essere ricondotti alla categoria dei fabbricati oggettivamente strumentali, soltanto se la destinazione ad ufficio o studio privato sia prevista nella licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria. Non assume, invece, alcuna rilevanza l'eventuale appostazione dell'immobile nel bilancio del soggetto proprietario, così come il differente utilizzo di fatto dello stesso ⁵ .
<u>C.M. n.12/E/07</u>	Le porzioni immobiliari non produttive di reddito, quali i lastrici solari e le aree urbane (indicate nella categoria F) - non essendo compresi nelle categorie catastali B, C, D ed E, che, ai fini Iva, identificano i fabbricati strumentali - rimangono attratte al regime fiscale delle aree, il quale, come noto, dipende dal carattere edificatorio o meno delle stesse ⁶ .

⁵ La circolare in questione richiama la nota n.3/330 del 2/02/89 della Direzione generale del Catasto e dei servizi tecnici erariali.

⁶ Ai fini Iva, si veda, ad esempio, l'art. 2, co.3, lett.c) del DPR n.633/72.

Un'ultima notazione deve essere svolta in relazione alle tipologie di fabbricati strumentali che, in talune ipotesi, possono assumere la qualifica di pertinenze di fabbricati abitativi (posti auto, *box*, cantine, soffitte, ecc.). Le regole per tali beni possono mutare proprio quando esiste il vincolo di pertinenzialità con il bene principale abitativo. In questo intervento, tuttavia, consideriamo solo le ipotesi in cui ciò non accade⁷, rinviando ai successivi contributi l'analisi della specifica fattispecie.

Il trattamento Iva

Ai fini dell'Imposta sul valore aggiunto, è noto che il regime delle transazioni immobiliari sia da ricercare, innanzitutto, nell'esenzione di cui all'art.10, fatto salvo il caso del ricorrere di particolari ipotesi.

Pertanto, per i fabbricati strumentali si ha:

➔ **regola generale:** esenzione, ai sensi dell'art.10, punto 8-ter;

➔ **eccezioni:** imponibilità Iva per le seguenti cessioni:

1. quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art.31, co.1, lett.c), d) ed e) della L. n. 457/78;
2. quelle effettuate nei confronti di **cessionari soggetti passivi d'imposta**, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività, le quali conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25% (quindi, chi detrae poca Iva si vede sempre addebitare il tributo che si trasforma parzialmente in un incremento del costo del bene);
3. quelle effettuate nei confronti di **cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni** (quindi, chi non può esercitare il diritto alla detrazione si vede sempre addebitare il tributo, che si trasforma totalmente in un incremento del costo del bene);
4. quelle per le quali, nel relativo atto, il cedente abbia espressamente manifestato **l'opzione per l'imposizione**.

Va, infine, aggiunto, che, una volta stabilito il regime di imponibilità, si tratta di risolvere ulteriori due questioni:

- ▶ aliquota Iva applicabile;
- ▶ soggetto tenuto alla materiale applicazione del tributo.

➔ **Aliquota Iva applicabile**

In relazione al primo punto, nel caso dei fabbricati strumentali, si rende generalmente applicabile l'aliquota Iva del 20%, salvo il caso in cui ricorrano talune ipotesi prospettate dalla tabella A, parte terza, allegata al DPR n.633/72 nel cui caso di rende applicabile l'aliquota ridotta del 10%:

- voce 127-undecies: c.d. "*fabbricati Tupini*" (L. n.408/49), o loro porzioni, purché ne permanga la originaria destinazione e siano ceduti dalle imprese costruttrici;
- voce 127-quinquiesdecies: fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno realizzato sugli stessi interventi di recupero di cui all'art. 31 della L. n.457/78, escluse le manutenzioni ordinarie e straordinarie (lett.a e b del medesimo articolo);

La cessione di aree da parte di operatori Iva, invece, è soggetta ad aliquota al tributo nella misura del 20% se le stesse sono suscettibili di utilizzazione edificatoria; diversamente, l'operazione non è considerata cessione e sconta imposta di registro⁸.

⁷ Ciò significa, che un *box* autonomamente compravenduto si tratta come un fabbricato strumentale.

⁸ Come sopra visto, il medesimo trattamento va riservato agli immobili iscritti nel gruppo F.

⇒ Soggetto tenuto alla materiale applicazione del tributo

In relazione al secondo punto, deve essere rammentato che, nell'intento di contrastare fenomeni di frode, il Legislatore sempre più spesso introduce in "settori a rischio" ipotesi obbligatorie di inversione contabile (c.d. "reverse charge"), eliminando l'addebito vero e proprio dell'Imposta da parte del soggetto cedente, sostituito con l'onere per l'acquirente - che sia però operatore Iva - di assolvere il tributo mediante l'integrazione del documento ricevuto e la sua doppia registrazione sul libro Iva vendite (obbligo) e sul libro Iva acquisti (facoltà, per esercitare il diritto alla detrazione).

In tal senso, per il settore che ci occupa, dispone l'art.17, co.6, lett.a-bis) del DPR n.633/72, il quale prevede che il meccanismo descritto dell'inversione contabile si renda applicabile alle cessioni di fabbricati strumentali, o di loro porzioni, di cui alle ipotesi b)⁹ e d)¹⁰ del n.8-ter dell'art.10, come sopra elencate, tra le eccezioni alla applicazione del regime di esenzione.

L'imposta di registro

Quando la cessione di un fabbricato strumentale è posta in essere da un soggetto passivo Iva, l'imposta di registro si rende sempre applicabile nella misura fissa di €168, senza necessità di alcuna particolare indagine.

In tal senso, la conferma è contenuta in modo esplicito nel par.2.1 della C.M. n.27/E/06, ove l'Agenzia ebbe modo di affermare che:

"Per le cessioni degli immobili in argomento, l'imposta di registro è applicabile in modo uniforme, nella misura fissa di euro 168, sia per le cessioni assoggettate ad iva che per quelle esenti dall'imposta, in attuazione del principio di alternatività Iva/Registro, previsto dall'art.40 del DPR n.131/86, considerato che in entrambe le ipotesi si tratta di operazioni che rientrano nell'ambito applicativo dell'Iva".

Diverso è il caso in cui il fabbricato strumentale sia ceduto da un operatore non Iva, quindi, un soggetto privato. In tal caso, si rende applicabile l'imposta di registro nella misura del 7%, ridotta al 3% nel caso di immobili di interesse storico e artistico.

Nel caso in cui l'oggetto del trasferimento sia un'area¹¹, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

▶ area edificabile:

- cessione da parte di operatore Iva: registro nella misura fissa di €168;
- cessione da parte di un privato: registro nella misura del 8%;

▶ area non edificabile, indipendentemente dal soggetto cedente:

- registro nella misura del 8%, se l'acquirente è un imprenditore agricolo, una cooperativa o una associazione agricola;
- registro nella misura del 15%, in tutti gli altri casi.

Le imposte ipotecarie e catastali

Le innovazioni apportate con la riforma del 2006 hanno determinato, in via generale, un incremento del carico di imposte indirette minori che si accompagna alle transazioni immobiliari.

Infatti, per ciascuna operazione posta in essere da operatore Iva che riguarda i fabbricati strumentali, si registra l'applicazione della imposta ipotecaria nella misura del 3% e della imposta catastale nella misura del 1%, per un complessivo importo del 4%.

⁹ Acquirente che lavora con pro rata di detrazione limitato.

¹⁰ Cedente che opta per l'applicazione dell'Iva ed acquirente operatore Iva.

¹¹ Si trascurano, in questa sede, le ipotesi particolari di agevolazione previste per i trasferimenti a favore dello Stato ed enti pubblici, per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina, per i coltivatori diretti che operano in zone montane disagiate, ecc.

Al riguardo, la già citata C.M. n.27/E/06 ha, infatti, precisato che:

“Nell'ambito della revisione del sistema di tassazione è stato, altresì, previsto un innalzamento delle imposte ipotecarie e catastali, che graveranno nella misura complessiva del 4% su tutte le cessioni di immobili strumentali. A tal fine il co.10-bis dell'art.35, ha modificato l'art.10 del D.Lgs. n.347/90 e la relativa tariffa, prevedendo per le cessioni di immobili strumentali anche se assoggettate all'imposta sul valore aggiunto l'applicazione dell'imposta ipotecaria in misura del 3%”.

Con la recente [Circolare n.12/E/10](#) (par. 3.9), l'Agenzia delle Entrate ha precisato che alla cessione di fabbricati strumentali in corso di costruzione non si applicano le imposte ipotecaria e catastale, di cui all'art.1-bis della Tariffa allegata al DLgs. 347/90 e art.10, co.1 del DLgs. 347/90, in quanto tali imposte gravano i trasferimenti di proprietà di beni immobili strumentali ex art.10, co.1, n.8-ter del DPR n.633/72, da cui sono espressamente esclusi i fabbricati non ultimati. In tal caso, pertanto, risultando la cessione soggetta ad Iva, le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa (168 + 168), in applicazione del principio di alternatività Iva-registro

Particolari agevolazioni sono state, inoltre, inserite a favore delle transazioni immobiliari attuate mediante l'intervento di società di *leasing*, a decorrere dal 1° ottobre 2006. L'intervento si è reso necessario, da un lato, per tenere conto che sui canoni periodici si applica l'imposta di registro con possibili fenomeni di doppia imposizione e, dall'altro, per dare conto che il contratto di locazione finanziaria determina l'insorgere di due transazioni - la prima, dal fornitore alla società di *leasing*; la seconda, al momento del riscatto, dalla società di *leasing* al conduttore che decide di esercitare il diritto di riscatto - rese necessarie per il trasferimento di un unico bene, sia pure se spalmato su un ben determinato arco temporale.

 Le associazioni di categoria hanno riscontrato che, senza particolari rimedi, il nuovo incremento delle imposte indirette minori avrebbe finito per colpire due volte una transazione che, nella sostanza, deve considerarsi unitaria.

La C.M. n.27/E/10 (par.4), così motiva l'intervento:

“È, altresì, prevista limitatamente all'acquisto (da parte del concedente) ed al riscatto (da parte dell'utilizzatore) di fabbricati strumentali da concedere o concessi in locazione finanziaria, una riduzione dal 4% al 2% del totale delle imposte ipotecarie e catastali, data dalla somma di 1,5% di imposta ipotecaria e 0,5%, di imposta catastale. L'agevolazione, disposta esclusivamente per le operazioni predette, è rivolta alle imprese di locazione finanziaria nonché alle banche ed agli intermediari finanziari di cui agli artt.106 e 107 del D.Lgs. n.385/93. La riduzione si applica, per espressa previsione agli acquisti ed ai riscatti effettuati a decorrere dal 1° ottobre 2006. Per evitare una doppia imposizione relativamente ai trasferimenti di immobili derivanti da contratti di locazione finanziaria, il comma 10-sexies dell'art.35 ha previsto la possibilità per l'acquirente di scomputare dall'ammontare delle imposte ipotecarie e catastali dovute in sede di riscatto l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione”.

Se chiara era la nuova impostazione delle aliquote, non altrettanto poteva dirsi in merito alla base di commisurazione delle stesse, quanto meno in relazione al momento del riscatto del bene strumentale al termine della locazione finanziaria. Va, infatti, ricordato, che le imposte ipotecarie e catastali sono definite imposte d'atto, nel senso che, sia pure in linea generale, vanno a colpire il valore del bene oggetto di trasferimento.



Si poneva, dunque, il problema in merito al valore al quale applicare tale carico fiscale, essendo noto che l'ammontare del riscatto appare assai inferiore rispetto al valore corrente del bene.

Va segnalata con favore, pertanto, la nota prot.128760, resa dalla Direzione Centrale Accertamento della Agenzia delle Entrate su sollecitazione di Assilea, l'Associazione Italiana delle società di *leasing*.

Nel documento di prassi, infatti, viene radicalmente esclusa la possibilità di considerare quale base imponibile, al momento del riscatto di un bene immobile strumentale concesso in *leasing*, il reale valore in comune commercio, attribuendo rilevanza, in tal modo, ai fini dell'imposizione ipocatastale, alle "*particolari condizioni socio economiche della situazione di mercato della zona in cui è situato l'immobile strumentale oggetto del riscatto*".

La base imponibile cui applicare le imposte ipocatastali dovute in sede di riscatto del bene oggetto di *leasing*, invece, deve essere individuata nel prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni, depurati della componente finanziaria, tanto nel caso in cui il reale valore venale in comune commercio del bene risulti inferiore al parametro richiamato, tanto nel caso opposto.

Si conferma, cioè, la conclusione cui era già giunta l'Agenzia delle Entrate nella C.M. 12/E/07 (criterio generale corrispondente alle ipotesi più frequenti) e nella successiva R.M. n.24/E/08 (richiesta di applicazione sul minor valore del bene al momento del riscatto, in ipotesi di deprezzamento del bene). In tale ultimo documento, infatti, era contenuta la seguente affermazione, evidentemente non rispettata da alcuni uffici locali: Al riguardo, la Circolare n.12/E del 1° marzo 2007 ha, infatti, precisato che:

"La base imponibile, ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, applicabili in sede di riscatto dell'immobile, concesso in leasing, è costituita dal valore venale in comune commercio che può essere individuato nel prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni, depurati dalla componente finanziaria. La base imponibile, così determinata, corrisponde, al costo originario sostenuto al momento della stipula del contratto di locazione finanziaria".

Tali criteri, tuttavia, riguardano solo l'operazione di riscatto, mentre non incidono nella determinazione della base imponibile della cessione del bene oggetto di locazione finanziaria, intercorsa tra produttore e società di *leasing*, che può essere oggetto di rettifica da parte dell'Amministrazione.

La stessa nota conferma che il particolare regime si rende applicabile anche alle ipotesi di riscatto successivo al 10 ottobre 2006 e di acquisto del bene, da parte della società di *leasing*, anteriore a quella stessa data.

Infatti, i due trasferimenti, in capo alla società di *leasing* ed in capo all'utilizzatore, sono tassati autonomamente e ciascuno non può che essere trattato secondo la normativa vigente al momento del suo perfezionamento, poiché il legislatore non ha previsto alcuna disciplina transitoria di deroga.

Resta da chiarire, infine, quale sia il regime dei tributi ipocatastali da applicare alle **transazioni attinenti le aree**. In particolare:

- ▶ nel caso di vendita di area edificabile **soggetta ad Iva** (quindi, effettuata da operatore Iva): i tributi si applicano in misura fissa;
- ▶ nel caso di vendita di area fabbricabile da parte di **privato**: ipotecaria 2% e catastale 1%;
- ▶ nel caso di vendita di **area non edificabile** (a prescindere dal cedente): ipotecaria 2% e catastale 1%, salvo il caso di ricorrenza di agevolazioni particolari.