Imprese di costruzione e ristrutturazione Iva: alcuni aspetti critici

Autore : Studio Cerato & Associati

Categoria : Tutto IVA

Tagged as : aspetti critici, Imprese di costruzioneristrutturazione Iva

Data : 19 Gennaio 2023

L articolo 10, n. 8-bis e n. 8-ter del DPR n. 633/72 prevede, per le imprese che hanno costruito o ristrutturato un immobile, l applicazione del regime di imponibilità obbligatoria (in deroga all esenzione) in sede di cessione a condizione che la vendita avvenga entro l arco temporale di cinque anni dall ultimazione dei lavori.

Tra le tante questioni critiche che si pongono per l'individuazione dell'impresa di ristrutturazioni assume particolare rilevanza quella relativa ai fabbricati a destinazione abitativa (o strumentale), per i quali l impresa cedente abbia ottenuto i titoli abilitativi per effettuare l intervento di recupero del patrimonio edilizio, e che proceda alla cessione dell immobile senza aver effettivamente iniziato i lavori. Si tratta, infatti, di stabilire se tale cessione possa (o debba) essere assoggettata ad Iva, o se rientri nell ambito del regime di esenzione, posto che si tratterebbe di cessione di immobile da parte di un soggetto diverso dall impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione.

Sulla questione, è intervenuta l Agenzia delle Entrate con la C.M. n. 12/E/2007 in cui ha precisato che ai fini dell assoggettamento ad Iva della cessione dell immobile, sia necessario che i lavori edili, ancorchè in misura parziale, siano stati effettivamente realizzati, non ritenendosi sufficiente la semplice richiesta delle autorizzazioni amministrative alla esecuzione dell intervento, per poter considerare il fabbricato in corso di ristrutturazione . Da quanto affermato dall Amministrazione Finanziaria, deriva che la cessione del fabbricato può entrare nell ambito di applicazione del regime di imponibilità ad Iva solo laddove i lavori siano materialmente almeno iniziati, altrimenti si tratterebbe di una mera rivendita di un immobile acquistato nello stesso stato. Conseguentemente, lo status di impresa ristrutturatrice deve essere acquisito sul campo , in quanto è necessario dimostrare non solo la potenzialità ad eseguire l intervento (ottenimento delle autorizzazioni), bensì la materiale esecuzione dei lavori, sia pure parzialmente.

Altro aspetto interessante riguarda il trattamento IVA da riservare alle cessioni di immobili abitativi oggetto di interventi di recupero edilizio ceduti entro cinque anni dall ultimazione dei lavori. Nella C.M. n. 8/E/2009 l Agenzia delle Entrate ha precisato che l agevolazione prescritta dal n. 127-quniquiesdiecies, Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/72, non richiede che gli interventi di recupero siano collegati ad una condizione di degrado dell'immobile (come invece sostenuto in precedenza nella R.M. 3.3.1992 n. 430791), ragion per cui può trovare applicazione l iva, con aliquota del 10%, anche in ipotesi di cambio di

destinazione d'uso non collegato a degrado del bene.

Infine, ulteriore aspetto interessante riguarda l applicazione dell aliquota del 10% di cui al n. 127-quinquiesdecies) della tabella A, parte III del D.P.R. 633/72 da parte delle imprese che hanno eseguito interventi di recupero. L Amministrazione Finanziaria precisa che la disposizione di cui al n. 127-quinquiesdecies) della tabella A, parte III del D.P.R. 633/72 nel prevedere l aliquota del 10% non tratta specificamente anche dei fabbricati "non ultimati con la conseguenza che la cessione di un fabbricato effettuata dal soggetto che ha realizzato l'intervento di ristrutturazione in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo è esclusa dall'ambito applicativo del citato n. 127-quinquiesdecies). Pertanto, laddove la cessione intervenga anteriormente all ultimazione dei lavori, l aliquota applicabile sarà quella ordinaria del 22%.