

Prot. n. 121/C/2017

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 17 Maggio 2017

Oggetto: **Cessione di un intero fabbricato con unica aliquota IVA – Cassazione n. 9661/2017.**

Nell'ipotesi di cessione di un intero fabbricato, composto da unità immobiliari a destinazione abitativa e strumentale, con un unico contratto ed in presenza di corrispettivo unitario, si applica una sola aliquota IVA (pari al 22%).

Queste le conclusioni della Cassazione, sezione tributaria, espresse nella sentenza n.9661, depositata il 14 aprile 2017 che, con un'interpretazione che suscita perplessità, affronta il regime IVA applicabile nell'ipotesi di compravendita di un intero fabbricato.

In particolare, il caso di specie riguarda la cessione, effettuata da un'impresa operante nel settore immobiliare (ma «non costruttrice»), con un unico contratto e con corrispettivo unitario, di un immobile cielo-terra non avente le caratteristiche dei cd. «fabbricati Tupini», composto da unità immobiliari aventi diverse destinazioni d'uso (residenziale e strumentale).

Circa il corretto trattamento da riservare, ai fini IVA, alla vendita, la Cassazione stabilisce che il corrispettivo deve essere assoggettato per intero ad un'unica aliquota IVA, quella ordinaria (oggi pari al 22%), e non può essere suddiviso dall'impresa cedente in distinte fatture, con applicazione, rispettivamente, dell'aliquota del 10% per le unità abitative e di quella ordinaria per le porzioni a destinazione strumentale.

In sostanza, i giudici hanno considerato che, in presenza di cessione di un immobile unitariamente considerato «il corrispettivo non è legittimamente parcellizzabile con una fittizia ripartizione dello stesso secondo le tipologie di diverse porzioni immobiliari al fine dell'applicazione a ciascuna di una differente aliquota IVA, la quale non può essere che unica e applicabile all'intero corrispettivo dell'immobile unitariamente valutato». La sentenza, pur non fornendo adeguate motivazioni, sembra si sia uniformata indirettamente all'orientamento già espresso a suo tempo dal Ministero delle Finanze con riferimento ad una fattispecie analoga, relativa all'aliquota IVA applicabile a più operazioni rese nel settore edile, ricomprese in un unico contratto d'appalto.

Infatti, nella R.M. 142/1999 era stato chiarito che nell'ipotesi di «corresponsione di un corrispettivo unico forfettario» in presenza di diverse tipologie di prestazioni di

servizi (assoggettate singolarmente ad aliquote IVA differenti in base alla normativa specifica), si rende applicabile l'IVA con l'aliquota massima (oggi pari al 22%).

Si raccomanda alle imprese associate di porre la massima attenzione nell'ipotesi di cessione di interi fabbricati cielo-terra, specie qualora questi non abbiano i cd. requisiti "Tupini", tenendo distinte, sia sotto il profilo contrattuale, che della fatturazione, le porzioni dello stesso assoggettabili all'aliquota IVA ridotta, da quelle per le quali è prevista l'aliquota ordinaria.

Per completezza, si ricorda che per la cessione di un intero fabbricato con i requisiti "Tupini" da parte di un'impresa costruttrice, viene stabilita l'applicabilità dell'aliquota IVA del 10%, ai sensi del n.127-undecies, della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972 ("Decreto IVA").

Cordialità

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)