

Cessione di fabbricati o loro porzioni, si applica l'Iva. Anzi, il registro

Cessione di fabbricati o di porzioni di fabbricato: stesso giudice, stesso collegio, stesso giorno di udienza, ma conclusioni diametralmente opposte.

Per la Corte di Cassazione tali atti devono essere infatti assoggettati a IVA in un caso (sentenza 832/2024) e all'imposta di registro nell'altro (sentenza 837/2024).

Questa discrasia di decisioni della suprema corte sul medesimo caso sottoposto al suo giudizio è verificata durante l'udienza dell'11 giugno del 2024. Le due opposte decisioni hanno però un denominatore comune: in entrambi i casi è risultata vincente nel giudizio l'Agenzia delle entrate.

Per comprendere tale discrasia delle due sentenze basta esaminare, in estrema sintesi, la parte dispositiva di ciascuna di esse.

Nella prima in ordine cronologico (sentenza n.832/2024) la suprema corte ha statuito che qualora si dovesse ritenere che qualsiasi cessione di fabbricati o di loro porzioni non ultimati siano esenti da IVA, si legittimerebbero operazioni elusive che non si giustificano alla luce di quella che deve intendersi essere la ratio della norma, volta ad assoggettare ad IVA le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato (abitativi o strumentali) non ultimati che avvengono nell'ambito del circuito produttivo e non sono poste in essere a favore del consumatore finale. In tale contesto viene richiamato anche il precedente contenuto nella sentenza della stessa Corte di Cassazione n.27123 del 2020.

Nella seconda sentenza, sempre in ordine cronologico (sen-

tenza n.837/2024) i giudici affermano che in tema di IVA, lo speciale regime di esenzione dall'imposta previsto dall'art. 10, primo comma, n. 8-ter, del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (nel testo applicabile *ratione temporis*), è applicabile alle cessioni di fabbricati, effettuate da soggetti diversi dalle imprese costruttrici o dalle imprese che abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 31, primo comma, lett. c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, qualora al momento della vendita, detti lavori non siano completati; ne consegue che, in caso di trasferimento di immobile, per il quale i lavori non siano stati completati dal cedente, l'atto resta assoggettato all'imposta di registro.

In conclusione, secondo i giudici della medesima sezione tributaria della Corte di Cassazione la stessa fattispecie imponibile, cessione di un fabbricato per il quale i lavori non siano stati ancora completati a cura del cedente, dovrebbe essere assoggettata, una volta a IVA e una volta al tributo di registro.

Ad una attenta analisi delle vicende oggetto dei separati ricorsi, emerge come entrambi i contribuenti sottoposti ad accertamento da parte dei competenti uffici territoriali dell'Agenzia delle entrate, avevano posto in essere atti di compravendita immobiliari negli anni 2006 e 2007, ovvero a ridosso delle novità normative in materia operate dal decreto legge 223 del 4 luglio 2006.

**Andrea Bonghi
e Massimiliano Tasini**

© Riproduzione riservata

