

L'IMPOSIZIONE INDIRETTA NELL'ESECUZIONE FORZATA

**Sezione I - Natura giuridica della vendita forzata.
Applicabilita' del regime Iva ex d.p.r. n. 633/1972.
Inapplicabilita' della regola "prezzo - valore".**

1. Premessa

Per comprendere sia il superamento delle passate controversie sull'applicabilità del regime Iva (normativa ex D.P.R. n. 633/1972) sia la certa inapplicabilità della regola "prezzo-valore" (introdotta dal Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 - decreto Bersani - convertito con Legge n. 248 del 4 agosto 2006) alla vendita forzata, occorre preliminarmente esaminare la natura giuridica di quest'ultima.

2. La vendita forzata: caratteri generali

Il principio del consenso traslativo:

Il trasferimento di beni e diritti, di regola, necessita del consenso del titolare del diritto ceduto: il potere di disporre di una determinata situazione giuridica spetta esclusivamente al soggetto titolare del diritto di cui si dispone.

Il principio del consenso traslativo trova fondamento nell'art. 1376 c.c., secondo cui la titolarità di un diritto si trasmette per effetto del "consenso dalle parti legittimamente manifestato" e, quindi, per effetto di un accordo che deriva dalla fusione di due o più volontà; inoltre in base all'art. 1372 c.c., il contratto ha forza di legge tra le parti e non produce effetto nei confronti dei terzi che nei casi stabiliti dalla legge.

Dall'esame delle disposizioni richiamate si deduce che il trasferimento di un diritto richiede due presupposti:

- a) l'esistenza di un accordo;
- b) il fatto oggettivo che il titolare del diritto sia partecipe dell'accordo medesimo.

Deroga al principio del consenso traslativo:

Tuttavia, il nostro ordinamento giuridico consente di derogare ai principi enunciati, ammettendo che il trasferimento di un diritto possa avvenire senza il consenso del soggetto titolare del medesimo, come, per l'appunto, nel caso della vendita giudiziaria nella quale l'effetto traslativo non dipende da un accordo tra debitore esecutato ed

aggiudicatario, ma costituisce il risultato conclusivo del processo di esecuzione forzata. Il decreto di trasferimento "conclude" il procedimento di esecuzione forzata e dà luogo ad una vendita peculiare in quanto non sottesa dal principio consensualistico sopra detto.

Scopo della Vendita forzata:

Il legislatore ammette questa peculiare "vendita", per l'appunto forzata, per conseguire lo scopo di liquidare i beni del debitore inadempiente al fine del soddisfo del creditore procedente e di quelli intervenuti nel processo di esecuzione; in altri termini, attraverso la vendita forzata, si fornisce al creditore lo strumento per l'attuazione coattiva del proprio diritto.

Ne consegue, allora, che la possibilità di trasferire diritti senza il consenso del proprietario trova la propria giustificazione nel garantire l'applicabilità della norma di cui all'art. 2740 co. 1 codice civile, secondo cui "il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri".

3. Applicabilità del regime Iva ex d.p.r. n. 633/1972 alla vendita forzata. Fondamento giuridico.

Una tesi minoritaria ha avanzato dubbi sulla applicabilità dell'imposta sul valore aggiunto alle vendite forzate, pur ricorrendo al presupposto dell'atto riconducibile al soggetto che svolge attività di impresa, arte o professione.

Tali dubbi hanno trovato fondamento negli artt. 1 e 2 del D.P.R. n. 633/1972 che sottopongono ad Iva determinate operazioni non in quanto tali, ma in quanto riferibili alla volontà del soggetto passivo di imposta.

Quindi dovendosi trattare di "atti giuridici" per la sottoposizione al regime Iva, il decreto di trasferimento non dovrebbe essere assoggettato ad Iva in quanto non è atto giuridico riferibile alla volontà del soggetto passivo di imposta, ma è atto giuridico del Giudice dell'esecuzione.

Diversamente la tesi maggioritaria sostiene l'applicabilità dell'Imposta sul valore aggiunto alle vendite forzate ove l'esecutato venga sottratto di beni inerenti l'attività esercitata che sia impresa, arte o professione, riferendosi a due dati normativi testuali:

- l'art. 6 del D.P.R. n. 633/1972 che, nell'individuare il momento in cui si effettua la cessione, si riferisce anche alle "cessioni per atto della Pubblica Autorità";
- l'art. 13 dello stesso Decreto che, nel determinare la base imponibile delle operazioni soggette ad Iva, si riferisce anche agli atti della Pubblica Autorità.

Interessante la sentenza della Suprema Corte:

"In tema di esecuzione forzata immobiliare...qualora il

cancelliere abbia erroneamente utilizzato la cauzione, versata dall'aggiudicatario per il pagamento dell'imposta proporzionale di registro, anzichè per l'imposta fissa di registro e per l'IVA, l'esecutato che ha provveduto al pagamento dell'IVA ha diritto di rivalsa nei confronti dell'aggiudicatario" (Cass. Civ. 14.10.1992 n. 11210).

Esplicativa è la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 10/E del 17 gennaio 2006: "l'accertamento del presupposto soggettivo ai fini dell'applicazione IVA, non deve essere condotto sul debitore esecutato, bensì sul soggetto proprietario del bene espropriato; ne consegue che in presenza di espropriazione contro il terzo proprietario l'effetto traslativo della vendita giudiziaria si realizza tra il terzo proprietario espropriato dell'immobile e l'aggiudicatario individuato nel decreto. Così se l'espropriato non è soggetto IVA si applica l'imposta proporzionale di registro".

4. Inapplicabilità della regola "prezzo - valore" alla vendita forzata.

Per le vendite forzate non soggette ad Iva (poichè l'esecutato non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione), e quindi soggette all'imposta proporzionale di registro, il legislatore ha escluso la regola del "prezzo - valore".

Tale regola del "prezzo - valore", espressa (per le vendite ordinarie basate sul principio consensualistico e che trovano attuazione con atto notarile) dall'art. 1 commi 496 e 497 della Legge n. 266/2005 e successive modifiche introdotte dall'art. 35 comma 21 del D.L. n. 223/2006 (Decreto Bersani) convertito con modifiche dalla Legge n. 248/2006, modificato dall'art. 1 comma 309 della l. 296/2006 (Legge Finanziaria 2007) consiste nella individuazione della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, nel valore catastale dell'immobile (determinato ex art. 52 co. 4 e 5 D.P.R. 131/1986) a condizione che l'atto abbia ad oggetto abitazioni e relative pertinenze, non sia soggetto ad Iva, l'acquirente sia un privato, in atto sia indicato comunque anche il prezzo effettivo e, infine, venga documentata in atto la richiesta della parte acquirente in merito all'applicazione della regola "prezzo valore".

Il trasferimento coattivo non rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 1 comma 497 della l.n. 266/2005, ma è disciplinato espressamente all'art. 44 del D.P.R. 131/1986, quindi l'aggiudicatario non può invocare la regola del "prezzo - valore".

Ex art. 44 del D.P.R. 131/1986 la base imponibile dei trasferimenti coattivi è data dal prezzo di aggiudicazione. L'esclusione dell'applicabilità della "valutazione

automatica" si legge nella Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102/E del 17 maggio 2007 e Assonime, circolare n. 7 del 7 febbraio 2006.

Nonostante il legislatore abbia escluso ex art. 52 co. 5 - bis D.P.R. 131/1986 il potere di rettifica degli Uffici finanziari per le sole cessioni che vengono tassate con il sistema del c.d. "prezzo-valore", tra le quali non rientrano i trasferimenti coattivi, tuttavia, nella vendita forzata l'Amministrazione finanziaria non può avvalersi dei poteri di rettifica anche se il prezzo di aggiudicazione dovesse risultare inferiore al valore venale o catastale, poichè le circostanze in cui è avvenuto il trasferimento immobiliare eliminano ogni possibile intento di evasione, essendo il trasferimento sotto il controllo dell'autorità giudiziaria.

La vendita forzata, infatti non è un contratto, ma in quanto inserita nel procedimento esecutivo è un "atto processuale" con contenuto ed effetti negoziali.

La natura di atto processuale ad effetti negoziali emerge nell'art. 586 c.p.c. secondo cui il giudice dell'esecuzione pronuncia il decreto con quale (egli) trasferisce il bene all'aggiudicatario.

SEZIONE II - Tassazione del decreto di trasferimento avente ad oggetto terreni.

1. Negazione delle agevolazioni previste per i terreni (agricoli ed edificabili) alla vendita forzata:

Nozione di terreno agricolo:

Ex art. 36 co. 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248 per terreno agricolo si intende quello destinato all'attività agricola in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Quindi ai fini della qualificazione rileva non la destinazione di fatto ma la destinazione dello strumento urbanistico comunale.

Regola generale di tassazione del trasferimento dei terreni agricoli:

E' espressa dall'art. 1 co. 3 Tariffa Parte I annessa al D.P.R. 131/1986 che così recita: "Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale o di associazioni o società cooperative di cui agli articoli 12 e 13 della legge 9 maggio 1975, n. 153: 15% (imposta di registro)" (oltre al 2% quale imposta ipotecaria

ed all'1% quale imposta catastale). L'art. 12 legge n. 153/1975 è stato abrogato dall'art. 1 c. 5 D. Lgs. 29 marzo 2004 n. 99, oggi art. 1 co. 5 - quinquies per effetto dell'art. 1 co. 4 D.Lgs. 27 maggio 2005 n. 101.

Agevolazioni previste per i terreni agricoli:

A) Agevolazione per imprenditore agricolo professionale.

L'agevolazione impositiva è prevista dalla nota I all'art. 1 della tariffa, parte I allegata al D.P.R. n. 131/1986, per gli atti traslativi stipulati a favore di imprenditori agricoli a titolo principale o di associazioni o di società cooperative ai fini dell'applicazione dell'aliquota dell'8% quale imposta di registro: l'acquirente deve produrre al pubblico ufficiale rogante la certificazione della sussistenza dei requisiti di conformità a quanto disposto dall'art. 12 legge 9 maggio 1975, n. 153.

L'art. 12 legge 9 maggio 1975, n. 153, oggi abrogato, prevedeva l'imposizione agevolata per l'imprenditore agricolo a titolo principale, ossia per l'imprenditore che dedicava all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo complessivo di lavoro e che ricavava dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Come già detto, l'art. 12 legge n. 153/1975 è stato abrogato dall'art. 1 c. 5 D. Lgs. 29 marzo 2004 n. 99, adesso trattasi dell'art. 1 co. 5 - quinquies per effetto dell'art. 1 co. 4 D.Lgs. 27 maggio 2005 n. 101, quindi ogni riferimento nella vigente legislazione all'imprenditore agricolo a titolo principale deve intendersi riferito all'imprenditore agricolo professionale, che è colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del regolamento CE n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.

B) Agevolazione per la piccola proprietà contadina.

L'art. 1 della Legge 6 agosto 1954, n. 604 (prorogata in ultimo fino al 31 dicembre 2010 dall'art. 2 co. 4 - bis del D.L. 30 dicembre 2009 n. 194 convertito dalla Legge n. 25 del 26 febbraio 2010) fissa i presupposti applicativi e la documentazione necessaria per un trattamento tributario agevolato per gli atti posti in essere per la formazione o per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina (ossia dal coltivatore diretto che direttamente ed abitualmente si dedica alla coltivazione del fondo e all'allevamento e al governo del

bestiame ex art. 31 co. 1 Legge n. 590/1965), cui consegue l'applicazione dell'imposta di registro e ipotecaria in misura fissa, mentre l'imposta catastale non è agevolata e rimane all'1%.

C) Agevolazione Terreni Agricoli in Sicilia.

Ex art. 60 della legge regionale n. 2 del 26 marzo 2002, come prorogata dall'art. 32 Legge Regione Siciliana n. 2 dell'08 febbraio 2007, per gli atti da chiunque posti in essere fino al 31 dicembre 2011, elencati all'art. 1 co. 1 della Legge n. 604 del 6 agosto 1954, diretti a favorire la ricomposizione fondiaria, aumentare le economie di scala e ottimizzare il ritorno degli investimenti nel settore agricolo: imposta di registro e ipotecaria fissa, esente dall'imposta catastale e di bollo.

D) Agevolazioni per Giovani agricoltori.

Ai sensi dell'art. 14 co. 5 Legge n. 441 del 15 dicembre 1998, dal 1° gennaio 1999 i giovani agricoltori in possesso dei requisiti per beneficiare degli aiuti previsti dal regolamento CE n. 950/97, ove acquistino o permutino terreni, sono assoggettati all'imposta di registro in misura del 75% di quella prevista dall'art. 1 Nota I della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/86.

E) Agevolazioni per il compendio unico.

L'art. 7 del D. Lgs. n. 99/2004 ha aggiunto l'art. 5 bis al D.Lgs. n. 228/2001 estendendo a tutto il territorio nazionale l'agevolazione prevista in origine per i soli territori montani, ossia svantaggiati: il "trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coloro che si impegnino a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento è esente da imposta di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere".

F) Agevolazioni per il maso chiuso.

E' esente da imposta di registro, ipotecaria, catastale, di bollo nonchè da ogni altro genere di imposta, il trasferimento di immobili agricoli e pertinenze, compresi i fabbricati, compresi in maso chiuso di cui alla Legge della Provincia Autonoma di Bolzano n. 17 del 28 novembre 2001 effettuati tra vivi o mortis causa ad acquirenti che nell'atto o con dichiarazione separata si impegnino a condurre direttamente il maso per dieci anni (art. 5 bis co. 3 D. Lgs. n. 228/2001, art. 7 L. n. 57/2001, art. 5 bis co. 1 e 2 L. n. 97/1994).

Nozione di terreno edificabile:

Ai fini dell'imposta di registro non è necessaria per qualificare come edificabile un terreno, la concreta ed immediata possibilità di ottenere la concessione edilizia: il terreno si considera edificabile quando è previsto come tale dal Piano Regolatore Generale adottato dal Comune, anche se per ottenere la concessione edilizia è necessario attendere un piano particolareggiato di attuazione o una convenzione di lottizzazione (art. 36 co. 2 D.L. n. 223 del 4 luglio 2006 convertito in Legge n. 248 del 4 agosto 2006).

Regola generale di tassazione del trasferimento dei terreni edificabili:

L'art. 1 co. 1 Parte I della Tariffa annessa al D.P.R. n. 131/1986 enuncia la regola generale di tassazione indiretta per i trasferimenti di diritti reali immobiliari, nel quale rientra il trasferimento di terreni edificabili e più in generale di terreni che agricoli non sono, quindi l'applicazione dell'imposta di registro all'8% (oltre alle ordinarie imposte ipotecaria al 2% e catastale all'1%).

Agevolazioni previste per i terreni edificabili:

A) *Agevolazione concernente immobili compresi in piani particolareggiati.*

L'art. 1, comma 25, della Legge 24 dicembre 2007, n. 224 (Legge Finanziaria per il 2008) ha reintrodotta con efficacia dal 1° gennaio 2008, una normativa di favore finalizzata all'acquisto di fabbricati ed aree edificabili comprese in piani particolareggiati diretti alla attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati.

L'art. 1 comma ultimo Tariffa Parte I annessa al D.P.R. 131/1986 recita "Se il trasferimento ha per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto": l'imposta di registro è nella misura dell'1% (oltre alle imposte ipotecaria al 3% e catastale all'1%).

I piani particolareggiati hanno la funzione di strumenti di attuazione del Piano regolatore generale, sono pertanto strumenti intermedi tra il piano regolatore generale ed il premesso di costruire.

La normativa di favore trova applicazione solo ove l'atto sia soggetto ad imposta di registro.

Si ritiene che l'agevolazione sia applicabile sia ai fabbricati che ai terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria (nello stesso senso si era pronunciata - con riferimento alla normativa dettata dall'art. 33, comma 3,

della legge 388/2000 - la Circolare dell'Agenzia dell' Entrate n. 6 del 26 gennaio 2001).

B) Agevolazione concernente i piani di recupero.

L'art. 5 della Legge 22 aprile 1982 n. 168 in presenza di convenzione, stabilisce l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano il recupero, e delle permutate.

Inapplicabilità delle predette agevolazioni alle vendite forzate:

Le predette normative agevolative non trovano applicazione nelle vendite forzate e nei trasferimenti coattivi in generale, poichè si ritiene che le normative che li disciplinano hanno natura di normativa speciale e come tale non suscettibile nè di interpretazione estensiva nè di applicazione analogica, non potendosi intendere ricompresa la vendita forzata nel concetto generico di alienazione/vendita/trasferimento, per la natura processuale della prima, sottesa dal volere di legge e non dal consenso di parte.

Si ritiene, tuttavia, di escludere da detta inapplicabilità la normativa di agevolazione concernente immobili compresi in piani particolareggiati oramai a regime, e non semplice normativa speciale, avendo il legislatore modificato direttamente la Tariffa annessa al D.P.R. n. 131/1986 (Imposta di registro) e il D.Lgs. n. 347/1990 (Imposta ipotecaria).

2. Vendita forzata a carico di soggetto Iva avente ad oggetto terreni.

Ex art. 2 co. 3 D.P.R. n. 633/1972 il trasferimento di un area edificabile da parte di soggetto passivo Iva è sempre soggetta all'Imposta sul valore aggiunto con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, per il principio dell'alternatività delle imposte. Il trasferimento di terreno agricolo comporta sempre l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, salvo che il soggetto esecutato sia imprenditore agricolo (ma il punto è controverso).

SEZIONE III - Principio di "alternatività" dell'imposta dopo il Decreto Legge n. 223/2006.

1. Attenuazione del principio di alternatività dell'imposta.

Tale principio si esplicava nella applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa ove l'operazione fosse soggetta all'imposta sul valore aggiunto. Con riferimento agli atti di trasferimento di fabbricati tale

principio ha subito una forte attenuazione col D.L. n. 4 luglio 2006 n. 223 ("decreto Bersani") convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248.

La "ratio" sottesa a questo intervento normativo sembra essere quella della riduzione dell'ambito applicativo dell'Iva (che costituisce normalmente una partita di giro per i soggetti Iva) al fine di favorire una maggiore applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, che, al contrario, rappresentano un esborso non recuperabile da parte del soggetto passivo di imposta.

SEZIONE IV - Tassazione del decreto di trasferimento avente ad oggetto fabbricati.

1. Variabili rilevanti per determinare il regime di tassazione delle unita' immobiliari.

Per determinare il regime di tassazione di un atto avente ad oggetto un fabbricato sono la natura dell'immobile (se strumentale o meno), la natura del soggetto cedente (esecutato), la natura del soggetto cessionario (aggiudicatario), momento della cessione (data del decreto di trasferimento) rispetto alla data di ultimazione del fabbricato.

2. Vendita forzata di fabbricato con esecutato soggetto privato.

Tassazione ordinaria.

Si applica l'art. 1 co. 2 della Tariffa Parte I annessa al D.P.R. n. 131/1986 con applicazione dell'imposta di registro proporzionale al 7% (oltre alle imposte ipotecaria al 2% e catastale all'1%).

Tassazione agevolata applicabile anche alla vendita forzata.

A) "Prima casa": se trattasi di fabbricato ad uso abitativo (categoria catastale "A" - ad eccezione dell'A/10 che indica la destinazione di "ufficio"), al ricorso in capo all'aggiudicatario dei requisiti previsti dalla Nota II bis all'art. 1 della Tariffa Parte I annessa al D.P.R. n. 131/1986, si applica l'imposta di registro al 3%, imposte ipotecaria e catastale fisse, semprechè l'immobile ad uso abitativo non abbia le caratteristiche di lusso di cui al Decreto Ministro Lavori Pubblici 2 agosto 1969.

Le agevolazioni "prima casa" si applicano anche nel caso di acquisto (contemporaneo o con atto separato) delle pertinenze dell'immobile; a tal fine sono espressamente ricomprese tra le pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantina o soffitta), C/6 (rimessa o box auto) e C/7 (tettoia o posto auto).

B) Immobili di interesse storico, artistico ed archeologico soggetti alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, semprechè l'acquirente non venga meno agli obblighi della loro conservazione e protezione: imposta di registro al 3% (ipotecaria 2% e catastale 1%).

La disciplina è contenuta nella nota II dell'art. 1 della tariffa Parte I annessa al D.P.R. 131/1986, che ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3% richiede che l'acquirente:

a) ove già sussista il vincolo previsto dalla legge 1 giugno 1939, n. 1089, per i beni culturali dichiarati, debba dichiarare nell'atto di acquisto gli estremi del vincolo stesso in base alle risultanze dei registri immobiliari;

b) qualora il vincolo non sia stato ancora imposto debba presentare, contestualmente all'atto da registrare, una attestazione, da rilasciarsi dall'amministratore per i beni culturali ed ambientali, da cui risulti che è in corso la procedura di sottoposizione dei beni al vincolo.

L'agevolazione è revocata nel caso in cui, entro il termine di due anni decorrente dalla data di registrazione dell'atto, non venga documentata l'avvenuta sottoposizione dei beni al vincolo.

3. Vendita forzata di fabbricato con esecutato (impresa costruttrice) soggetto passivo Iva.

Il regime di tassazione degli atti aventi ad oggetto unità immobiliari ha subito profonde modifiche a seguito dell'emanazione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (cosiddetto Decreto Bersani) convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248.

In particolare quest'ultimo intervento normativo ha integralmente emendato l'art. 10, comma 1, numeri 8 e 8 bis, del D.P.R. n. 633/1972, prevedendo nuove ipotesi di esenzione Iva con il numero 8-ter.

Nozione di Impresa costruttrice.

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006 ha precisato che sono imprese costruttrici "in base ai criteri interpretativi elaborati dalla prassi amministrativa in relazione al previgente regime di tassazione degli immobili oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori".

Per impresa costruttrice si intende quella che ha costruito il fabbricato - anche mediante imprese appaltatrici - o ha eseguito sul fabbricato - anche a mezzo di imprese appaltatrici - interventi di recupero (restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ex art. 31, lettere c), d) ed e), della legge 457/1978).

Distinzione tra fabbricati ad uso abitativo e strumentali per natura.

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006 precisa: "la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo".

Nella categoria degli immobili abitativi rientrano, pertanto, i fabbricati classificati o classificabili nella categoria "A", con esclusione dei fabbricati di tipo "A10 (uffici)".

Sono i fabbricati strumentali per natura quelli che per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, rientranti nelle categorie catastali:

- B (alloggi collettivi: ospedali, case di riposo, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, ecc.);
- C (magazzini, negozi);
- D (opifici, impianti industriali, alberghi);
- E (stazioni per servizi di trasporto, edifici a destinazione particolare);
- A/10 (uffici).

Rileva, quindi, la classificazione catastale, non avendo rilevanza la circostanza che il bene sia o meno utilizzato effettivamente nel processo produttivo.

A) Fabbricati ad uso abitativo: tassazione.

- Se trasferiti entro i quattro anni dalla ultimazione dei lavori o dalla ultimazione di interventi di ristrutturazione: IVA al 4% (se prima casa), ovvero al 10% (se rientra l'immobile nei parametri della Legge Tupini), ovvero al 20% se in tali parametri non rientra o se abitazione di lusso.

Si precisa che un fabbricato ha i requisiti di cui alla legge Tupini allorchè:

- ha più del 50% della superficie totale dei piani fuori terra destinata ad abitazione;
- ha meno del 25% della superficie totale dei piani fuori terra destinata ad uso commerciale.

- Se trasferiti dopo i quattro anni dalla ultimazione dei lavori o dalla ultimazione di interventi di ristrutturazione: imposta di registro, ipotecaria e catastale proporzionali.

B) Fabbricati strumentali: tassazione.

- Se trasferiti entro i quattro anni dalla ultimazione dei lavori o dalla ultimazione di interventi di ristrutturazione:

Iva al 10% per i fabbricati aventi i requisiti della Legge Tupini e per i fabbricati che hanno subito interventi di ristrutturazione;

Iva al 20% negli altri casi.

In ogni caso OLTRE ad imposta di registro fissa, imposta ipotecaria al 3% e catastale all'1%.

- Se trasferiti dopo i quattro anni dalla ultimazione dei lavori o dalla ultimazione di interventi di ristrutturazione: imposta di registro, ipotecaria e catastale proporzionali, salvo che sussista l'opzione IVA da parte dell'esecutato.

In quest'ultimo caso si ha l'IVA al 10% o al 20% OLTRE ad imposta di registro fissa, imposta ipotecaria al 3% e catastale all'1%.

4. Vendita forzata di fabbricato con esecutato (impresa costruttrice) e aggiudicatario soggetti passivi Iva. Reverse Charge.

- Nelle due ultime ipotesi che precedono, soggette ad Iva anche per opzione dell'esecutato, ove l'aggiudicatario è a sua volta soggetto IVA:

- che detrae l'IVA in misura superiore al 25%: si ha "reverse charge" (dal 1° ottobre 2007);

- che detrae l'IVA in misura pari o inferiore al 25% si ha "reverse charge" a prescindere dall'opzione IVA dell'esecutato (dal 1° marzo 2008).

5. Reverse charge: cenni sul meccanismo applicativo.

Il reverse charge, ovvero inversione contabile, si sostanzia in un particolare meccanismo che prevede il trasferimento di una serie di obblighi, relativi alle modalità con cui viene assolta l'Iva dovuta e solitamente gravanti sul cedente, in capo all'acquirente. Tale trasferimento degli obblighi in capo ad un altro soggetto assolve essenzialmente alla funzione di impedire sul nascere fenomeni fraudolenti che determinano il mancato versamento dell'Iva.

Per tale ragione è stato trasferito all'aggiudicatario l'obbligo di indicare il tributo nella fattura di cessione emessa dall'esecutato senza l'applicazione dell'Iva (ad aliquota zero).

In sintesi:

- il cedente emette la fattura senza l'applicazione dell'Iva indicando nel documento emesso il riferimento all'art. 17, commi 5 e 6, lett. a-bis) del D.P.R. n. 633/1972;

- il cedente effettua la registrazione della fattura nel libro delle fatture;

- l'acquirente integra la fattura con l'indicazione materiale sullo stesso documento dell'aliquota e dell'Iva liquidata;

- l'acquirente registra la fattura sia nel registro degli acquisti che nel registro delle fatture.

La nuova ipotesi di reverse charge.

L'art. 1 commi 156 - 157 della Legge n. 244 del 24 dicembre 2007 (Legge Finanziaria 2008), a partire dal 1° marzo 2008 ha esteso l'applicazione del meccanismo del "reverse charge" alle cessioni di beni immobili strumentali per natura effettuate nei confronti di soggetti passivi Iva che detraggono il tributo in misura pari o inferiore al 25%.

Si tratta delle operazioni "naturalmente imponibili" previste dall'art. 10 comma 1, n. 8-ter) lett. b) del D.P.R. n. 633/1972. In questo caso l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto è completamente "scollegata" dall'esercizio dell'opzione a cura del cedente. L'imponibilità delle predette operazioni si pone in rapporto diretto alla situazione in cui si trova l'acquirente - aggiudicatario del bene immobile. Infatti se l'acquirente è un'impresa che detrae il tributo in misura pari o inferiore al 25% l'operazione deve essere senz'altro assoggettata ad Iva col meccanismo del "reverse charge".

6. Epoca di ultimazione del fabbricato:

Si ritiene che il momento di "ultimazione del fabbricato" coincida con la comunicazione di ultimazione dei lavori presentata al Comune.

Altra tesi ritiene che il momento di "ultimazione del fabbricato" coincida con l'idoneità dell'immobile ad essere adibito all'uso cui è stato destinato.

7. Esecuzione effettuata a carico di impresa non costruttrice.

Non ha alcun rilievo il soggetto aggiudicatario.

Iva: esente.

Registro: 3% se prima casa; 7% negli altri casi.

Ipotecaria: imposta fissa se prima casa; 2% negli altri casi.

Catastale: imposta fissa se prima casa; 1% negli altri casi.

8. Fabbricati non ultimati.

L'art. 10, n. 8 bis e n. 8 ter del D.P.R. n. 633/1972 nell'individuare il regime Iva applicabile alla cessione dei fabbricati, non tratta specificamente anche dei fabbricati "non ultimati".

Da ciò discende, secondo la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 30 marzo 2007 n. 68/E, che la cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo è esclusa dall'ambito applicativo delle richiamate disposizioni,

trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo e la cui cessione, pertanto, deve essere in ogni caso assoggettata ad Iva.

Se la cessione riguarda un fabbricato "non ultimato" per il quale sussistano i requisiti "prima casa", rimane ferma l'applicazione dell'aliquota ridotta al 4%, ove sussistano tutti i presupposti di legge.

Nunziata Parrino, Notaio