

Case o immobili strumentali, come si determinano le tasse da pagare?

6 Aprile 2020

Per capire quale tipologia di tassazione applicare in caso di compravendita degli immobili, bisogna considerare esclusivamente la categoria catastale e non l'utilizzo fatto. Lo ha chiarito la Cassazione con la sentenza 4074/2020.

Compravendita case e pertinenze, il caso

Nel caso esaminato dalla Cassazione, un'impresa aveva acquistato un fabbricato e, alcuni anni dopo, lo aveva venduto, dichiarando nell'atto che l'immobile, al momento della vendita, era classificato nella **categoria catastale A/3** (abitazioni di tipo economico) e che, di fatto, era utilizzato ad **uso ufficio**. Al momento della vendita, inoltre, la società aveva esercitato l'opzione per l'assoggettamento a Iva dell'operazione.

In sede di registrazione del contratto, dato che l'immobile era utilizzato come ufficio, il **notaio** aveva versato le imposte previste per gli **immobili strumentali** (imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria con l'aliquota del 3% e imposta catastale con l'aliquota dell'1%).

L'ufficio dell'**Agenzia delle Entrate** in cui l'atto era stato registrato, basandosi sulla categoria catastale dell'immobile, aveva applicato il regime previsto per gli **immobili abitativi**, quindi esenzione Iva, perché l'immobile non era stato costruito né ristrutturato dall'impresa venditrice, imposta di registro al 7%, imposta ipotecaria al 2% e imposta catastale dell'1%.

Ne era sorto un contenzioso perché il venditore sosteneva che l'immobile venduto non dovesse essere trattato come un'abitazione non solo perché utilizzato come ufficio, quindi come **bene strumentale** all'attività, ma anche perché era in corso un progetto per la sua trasformazione. Secondo l'impresa, l'operazione doveva essere quindi assoggettata ad imposte inferiori.

Compravendita case e immobili strumentali, tasse ed esenzioni

I giudici hanno ricordato che, in base all'articolo 10 del Testo Unico Iva (Dpr 633/1972), bisogna tener presente non solo la **natura dell'immobile** che viene trasferito, ma soprattutto la **natura del venditore**, il periodo intercorrente tra la costruzione o ristrutturazione e la cessione e, infine, l'opzione per assoggettamento a Iva.

Fatte queste premesse, la Corte ha spiegato che le cessioni di **fabbricati abitativi**, effettuate da soggetti Iva, sono operazioni esenti da Iva, che pagano invece un'imposta di registro proporzionale al valore dell'immobile.

L'Iva è dovuta solo se l'impresa di costruzione o ristrutturazione cede l'immobile entro i 5 anni dalla realizzazione o ristrutturazione, se l'impresa venditrice ha optato per l'assoggettamento dell'operazione a Iva o se si tratta di un immobile destinato ad alloggio sociale.

Per gli **immobili strumentali**, invece, in generale le compravendite sono esenti da Iva e pagano l'imposta di registro in misura fissa. Si deve versare l'Iva solo se la cessione avviene entro i 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazioni, se l'impresa ha optato per l'assoggettamento a Iva dell'operazione e se la cessione è effettuata da altre imprese.

Oltre a queste considerazioni, i giudici hanno affermato che "l'unico **criterio oggettivo** da utilizzare per individuare la strumentalità dell'immobile è rappresentato dalla **categoria catastale**". Al contrario, non è rilevante "l'esistenza di un progetto di trasformazione del bene, perché nulla garantisce che il progetto sia realizzato e che da esso derivi un nuovo classamento".

I giudici hanno quindi respinto il ricorso e confermato il pagamento delle imposte più alte previste per le abitazioni.