



## **IVA, cessioni di fabbricati ristrutturati**

L'Ance spiega che la cessione di fabbricati ristrutturati è comunque imponibile ad IVA quando effettuata entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori, anche se l'intervento edile non era strettamente necessario a recuperare lo stato di degrado degli immobili.

Allo stesso modo, la condizione iniziale di fatiscenza dei fabbricati non è richiesta nemmeno per l'applicabilità dell'aliquota IVA ridotta al 10%, prevista dal n.127-quinquiesdecies, della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, per la cessione di fabbricati, o loro porzioni, sui quali siano stati eseguiti interventi incisivi di recupero. Tuttavia, per poter applicare l'aliquota ridotta, è necessario che i lavori siano ultimati prima della cessione.

L'Agenzia delle Entrate nella Circolare Ministeriale n. 8/E del 13 marzo 2009 chiarisce che in questo modo vengono ufficializzate le risposte fornite dalla medesima Amministrazione finanziaria nel corso degli incontri con la stampa specializzata tenutisi nello scorso mese di gennaio. L'Ance spiega che l'art.10, comma 1, nn.8-bis e 8-ter, del D.P.R. 633/1972 stabilisce l'imponibilità ad IVA, tra le altre, delle cessioni di fabbricati oggetto di interventi di recupero incisivo (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica, quando effettuate entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori.

In tal ambito, con la citata Circolare n.8/E/2009, l'Agenzia delle Entrate precisa che l'applicazione di tale disciplina prescinde dall'esistenza, o meno, di una situazione di degrado del fabbricato oggetto di cessione, per cui risultano comunque imponibili ad IVA i trasferimenti posti in essere entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori di recupero. L'Agenzia, in conformità a quanto già chiarito nella C.M. 12/E/2007, ribadisce, inoltre, che risultano in ogni caso assoggettate ad IVA le cessioni di fabbricati ancora in corso di ristrutturazione al momento della vendita, a condizione che i lavori siano stati effettivamente realizzati, seppur parzialmente (a tal fine, non è infatti sufficiente la semplice richiesta delle autorizzazioni amministrative all'intervento).