

## CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

**Studio n. 50/2004/T**

### **Il regime Iva dei trasferimenti immobiliari di fabbricati a destinazione non residenziale effettuati da società di cartolarizzazione**

*Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 2 luglio 2004*

Si chiede di conoscere se sia soggetta ad Iva, con l'applicazione dell'aliquota del 20 per cento, la cessione di un immobile a destinazione non residenziale effettuata da una società di cartolarizzazione. Nel caso di specie il cespite è costituito da un'autorimessa distinta nel catasto fabbricati con la categoria C/6.

La risposta al quesito impone di verificare preliminarmente la sussistenza dei presupposti previsti dal d.p.r. n. 633/1972 affinché una determinata operazione possa essere ricondotta nel campo di applicazione dell'Iva. Si tratta del presupposto soggettivo, oggettivo e territoriale. Successivamente, in caso di risposta affermativa, dovrà essere ulteriormente verificato se l'operazione in questione possa essere ricondotta nell'ambito della disciplina di esenzione prevista dall'art. 10, n. 8-*bis*) del medesimo d.p.r. n. 633/1972.

Per quanto riguarda il primo punto, e cioè la sussistenza del presupposto soggettivo rappresentato dall'esercizio d'impresa, ed indicato dall'art. 4 del Decreto Iva, l'Agenzia delle entrate ha fornito utili indicazioni al riguardo. In particolare la risoluzione n. 215/E del 20 dicembre 2001 ha affermato che le società di cartolarizzazione sono in possesso di tale requisito.

Occorre a questo punto verificare se l'operazione relativa al trasferimento dell'autorimessa possa essere ricondotta nell'ambito delle cessioni di beni di cui all'art. 2 del d.p.r. n. 633/1972 <sup>(1)</sup>. La verifica risulta particolarmente agevole in quanto è sufficiente fare riferimento al primo comma del predetto articolo 2 per fornire risposta affermativa. Infatti, secondo la disposizione citata, *"Costituiscono cessioni di beni gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere"*.

Nessun problema sorge per la verifica della sussistenza del presupposto territoriale <sup>(2)</sup> essendo l'immobile in questione ubicato nel territorio dello Stato. Il trasferimento dell'immobile deve essere quindi pacificamente ricondotto nell'ambito delle operazioni rilevanti agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto. Ciò non significa, però, che l'alienazione dell'autorimessa debba essere necessariamente assoggettata ad Iva. E' infatti indispensabile verificare ulteriormente se ricorrono i presupposti per applicare l'art. 10, n. 8-*bis*, del d.p.r. n. 633/1972 che prevede, appunto, l'esenzione dal tributo.

La disposizione richiamata subordina l'esenzione dall'Iva innanzitutto alla circostanza che l'immobile oggetto di trasferimento abbia una destinazione di tipo abitativo <sup>(3)</sup>. In mancanza di tale presupposto l'operazione darà sempre luogo all'applicazione del tributo <sup>(4)</sup>. E' essenziale verificare, quindi, quale siano le costruzioni abitative prese in considerazione dalla disposizione citata. A tal fine appare corretto fare riferimento alla classificazione catastale considerando a destinazione abitativa i fabbricati e le porzioni di fabbricato rientranti nelle categorie da A/1 ad A/9 ed A/11<sup>(5)</sup>.

L'immobile oggetto di trasferimento indicato nel quesito non può quindi essere considerato ad uso abitativo essendo l'autorimessa classificabile, dal punto di vista catastale, nella categoria C/6. L'Iva dovrebbe essere applicata su ogni operazione avente per oggetto il trasferimento degli immobili rientranti nella predetta categoria senza alcuna possibilità di invocare la norma di esenzione. In realtà appare ragionevole applicare l'esenzione quando i predetti immobili (autorimesse, posti-auto, cantine, soffitte, e così via) possano essere qualificati come accessori o pertinenze di fabbricati a destinazione abitativa <sup>(6)</sup>. La conclusione non è direttamente desumibile né dalla norma, né dalla circolare n. 182/E del Ministero delle finanze, tuttavia l'Assonime si è chiaramente espressa in tal senso. In senso conforme si è espressa anche la dottrina <sup>(7)</sup> facendo leva su un consolidato orientamento della Corte di Cassazione in base al quale "il vincolo pertinenziale determina automaticamente l'estensione alla pertinenza degli effetti degli atti e dei rapporti giuridici aventi ad oggetto la cosa principale"<sup>(8)</sup>. In tale circostanza sarebbe dunque irrilevante, come chiarito anche dalla Ris. n. 215/E. emanata il 20 dicembre 2001 dall'Agenzia delle Entrate, che la cessione venga effettuata da una società di cartolarizzazione la quale non può essere assimilata "alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la rivendita di beni immobili". Pertanto, anche in questo caso, se la cessione principale riguarda un immobile a destinazione abitativa, ed essa è esente da Iva, il medesimo trattamento di esenzione si estende alla pertinenza oggetto di cessione da parte della società di cartolarizzazione.

Dall'esame del quesito non sembra possano desumersi elementi idonei per poter considerare l'autorimessa quale pertinenza di altro immobile, e quindi per e-

stendere alla stessa il medesimo trattamento tributario previsto per la cessione del cespite principale. In mancanza di tale vincolo pertinenziale, e considerata la destinazione non abitativa dell'autorimessa, il trasferimento dell'immobile deve essere necessariamente assoggettato ad Iva <sup>(9)</sup>. Invece, se l'autorimessa fosse qualificabile come pertinenza, in presenza di tutte le condizioni previste dall'art. 10, n. 8-bis) del d.p.r. n. 633/1972, la cessione dovrà essere considerata quale operazione esente.

Nicola Forte

- 
- (1) Tali cessioni rappresentano, appunto, il presupposto oggettivo dell'Iva.
  - (2) Art. 7 del d.p.r. n. 633/1972
  - (3) Si ricordi, però, in generale, che tale condizione non è sufficiente affinché trovi applicazione l'esenzione dal tributo, essendo necessario a tale fine che l'operazione sia posta in essere *"da soggetti diversi dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della L. 5 agosto 1978, n. 457, ovvero dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita dei predetti fabbricati o delle predette porzioni"*.
  - (4) Un'eccezione in tal senso è rappresentata, come sarà spiegato più avanti, dal regime Iva applicabile alle pertinenze. Infatti, se la cessione dell'immobile principale è esente, il medesimo trattamento di esenzione potrà essere esteso anche alle eventuali pertinenze oggetto di trasferimento.
  - (5) Conformi Min. fin. Circ. n. 182/E dell'11 luglio 1996 e Assonime, circ. n. 85 del 25 luglio 1996. Rimangono quindi esclusi dagli immobili a destinazione abitativa quelli rientranti catastalmente nella categoria A/10.
  - (6) Ciò nel presupposto che sussistano anche le altre condizioni previste dalla normativa per poter applicare l'esenzione. L'alienante non deve quindi essere un'impresa costruttrice dei fabbricati, né deve avere come oggetto esclusivo o principale la rivendita di beni immobili.
  - (7) Cfr. A. Gambetti e G. Giuliani, *"Il nuovo regime nel settore dell'edilizia"*, in Fisco, 1996, pagg. 8255 e segg. Conforme la Commissione studi tributari del Consiglio nazionale del Notariato che, con l'approvazione dello studio n. 481 bis, avvenuta in data 21 giugno 1996, ha osservato come la norma in questione non espliciti se nel concetto di fabbricato a destinazione abitativa possano essere compresi gli accessori o le pertinenze di fabbricati a destinazione abitativa *"qualora non siano oggetto di contestuale trasferimento con il fabbricato (o porzione di fabbricato) a destinazione abitativa"*. La Commissione ha dunque ritenuto, sia pure implicitamente, senza particolari dubbi, di poter applicare alle pertinenze, trasferite contestualmente al fabbricato principale, il medesimo trattamento tributario di quest'ultimo. Pertanto se il fabbricato rientra, ad esempio, nella categoria catastale A/2, e la cessione è esente, la medesima disciplina di esenzione deve essere applicata all'autorimessa.
  - (8) Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 23 luglio 1994, n. 6873 e Sez. III, 4 febbraio 1992, n. 1155.
  - (9) Nel caso di specie non appare neppure possibile trovare valide argomentazioni per applicare l'art. 10, n. 27-quinquies del D.P.R. n. 633/1972 che prevede anch'esso l'esenzione di alcune operazioni. Secondo la disposizione citata sono esenti da Iva *"le cessioni che hanno per oggetto beni acquistati o importati senza il diritto alla detrazione totale della relativa imposta ai sensi degli artt. 19, 19-bis1 e 19-bis2"*. Il legislatore ha quindi voluto qualificare come esenti, per evitare una duplicazione del tributo, le operazioni per le quali l'acquirente non ha potuto considerare in detrazione il tributo. Nel caso in esame, invece, la società di cartolarizzazione ha acquistato l'immobile da un ente pubblico che, non essendo in possesso della soggettività ai fini Iva non ha applicato

l'imposta. Conformi all'interpretazione prospettata in questa sede A. Viotto *"Le esenzioni"*, *L'imposta sul Valore Aggiunto, AA.VV., Giurisprudenza sistematica di Diritto Tributario*, Utet, Torino, 2001, pag. 119 e Corte di Giustizia CEE dell'8 marzo 2001 – procedimento C-415/98, citata alla nota 221 da N. Forte, *Il reddito dei professionisti*, Il Sole 24 Ore, Milano, 2001, pag. 160 La fattispecie non può quindi essere ricondotta nell'ambito dell'ipotesi di esenzione che trova disciplina nel citato art. 10 n. 27-quinquies del D.P.R. n. 633/1972. Ancora una volta si deve concludere che se l'autorimessa non è pertinenza di un immobile a destinazione abitativa l'imposta sul valore aggiunto deve essere applicata.

*(Riproduzione riservata)*