

Cessione degli immobili con diverso trattamento fiscale di acconto e saldo

Il contratto preliminare stipulato prima del quinquennio e l'atto di compravendita stipulato dopo possono applicare due regimi fiscali distinti

/ Stefania BARSALINI e Maurizio DATTILO

Le cessioni di fabbricati abitativi sono **esenti** dall'IVA (cfr. [art. 10](#), n. 8-bis del DPR n. 633/1972), ad eccezione, per obbligo, di quelle effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che vi hanno eseguito gli interventi di cui all'[art. 3](#), lett. c) d) ed f) del DPR 380/2001, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'**opzione** per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espresso l'opzione per l'imposizione.

Per queste ultime non rileva il fatto che il venditore sia o meno l'impresa costruttrice.

Per le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, valgono le stesse regole indicate per i fabbricati abitativi ([art. 10](#), n. 8-ter del DPR 633/72) con l'estensione che l'**opzione** per l'applicazione dell'IVA può essere esercitata anche da un soggetto diverso dal costruttore o ristrutturatore.

Per ultimazione della costruzione o degli interventi di recupero del fabbricato, si intende il momento in cui l'immobile risulti idoneo a espletare la sua funzione, che dovrebbe coincidere con la comunicazione, in Comune, di fine lavori da parte del direttore dei lavori, ovvero a essere destinato al consumo oppure quando sia concesso in uso a terzi (cfr. circ. n. [12/2007](#)).

Per quanto riguarda l'imposta di **registro, ipotecaria e catastale**, si applicano le seguenti regole di tassazione.

Per le cessioni di immobili abitativi esenti da IVA:

- imposta di registro del 9% o del 2% se "prima casa";
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro e imposta catastale fissa di 50 euro.

Per le cessioni di immobili abitativi imponibili IVA e le cessioni di fabbricati strumentali (esenti o imponibili IVA), si applicano:

- imposta di registro fissa: 200 euro;
- imposta ipotecaria del 3% e imposta catastale dell'1%.

Le cessioni degli immobili si formalizzano con l'**atto di compravendita**. Solitamente le parti si accordano sottoscrivendo un preliminare e versando un acconto al quale segue la stipula dell'atto di compravendita e il pagamento del saldo. Pertanto, può accadere che la sottoscrizione del preliminare avvenga entro il quinquennio dal termine dei lavori (con assoggettamento a IVA dell'acconto) e la stipula dell'atto di compravendita si verifichi successivamente al quinquennio (con

assoggettamento a imposta di registro del saldo), realizzandosi un differente trattamento fiscale del versamento dell'acconto e del saldo.

Sebbene il preliminare non sia giuridicamente e fiscalmente riconosciuto come un atto traslativo della proprietà, in quanto è solo l'atto di compravendita che dà luogo all'acquisizione del diritto di proprietà (ris. nn. [66/2004](#) e [197/2007](#)), la circ. Agenzia delle Entrate n. [22/2013](#) ha dato **autonoma rilevanza fiscale** al pagamento dell'acconto prezzo definito in fase di stipula del preliminare entro il quinquennio (acconto) e a quello del saldo definito in fase del rogito.

In particolare, la menzionata circolare (§ 6) ha precisato che "in base all'[art. 10](#), primo comma, nn. 8-bis) e 8-ter), del d.P.R. n. 633 del 1972, gli acconti eventualmente pagati sono soggetti ad IVA per obbligo di legge, mentre il saldo da versare al rogito è soggetto, in linea di principio, al regime naturale di esenzione salva opzione per l'imponibilità ad IVA esercitata in atto dall'impresa cedente".

Il fatto che gli acconti pagati in dipendenza del preliminare siano stati assoggettati a IVA non pregiudica l'applicazione dell'esenzione o l'esercizio dell'opzione per il saldo, in quanto l'imponibilità precedentemente applicata non era opzionale, ma **obbligatoria**, proprio per il fatto che non si erano ancora compiuti i 5 anni.

Regimi impositivi da coordinare

Nella circolare citata, l'Agenzia delle Entrate evidenzia che "gli acconti e il saldo relativi alla cessione dell'immobile possono essere soggetti ad un **trattamento fiscale diverso** anche nell'ipotesi in cui l'acconto sia stato corrisposto all'impresa costruttrice o di ripristino entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori e il rogito sia, invece, stipulato oltre il quinquennio".

Sarebbe necessario un chiarimento da parte dell'Amministrazione finanziaria che coordini i differenti criteri di tassazione dell'acconto (soggetto a IVA) rispetto a quello del saldo (soggetto eventualmente ad imposta di registro), tenuto conto che assumono una diversa base imponibile e che l'importo assoggettato a IVA è definitivo, sicché **non dovrebbe essere possibile**:

- effettuare note di variazione ai sensi dell'[art. 26](#) del DPR 633/72 per annullare l'acconto precedentemente fatturato;
- chiedere il rimborso dell'imposta versata a causa della differente tassazione per effetto della stipula dell'atto di compravendita oltre il quinquennio.