

Cessioni di fabbricati

Le cessioni di fabbricati sono disciplinate, ai fini IVA, dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis) e 8-ter), D.P.R. n. 633/1972, che delineano un regime di esenzione “naturale”, derogato da ipotesi di imponibilità obbligatoria e facoltativa. Dal 1° gennaio 2027, con l'applicazione del Testo Unico IVA (D.Lgs. n. 10/2026), il D.P.R. n. 633/1972 sarà abrogato: le esenzioni confluiranno nell'art. 37 del Testo Unico e la disciplina del debitore d'imposta, oggi nell'art. 17, nell'art. 64. Si tratta di un riordino compilativo che non modifica la sostanza delle regole; per le cessioni effettuate entro il 31 dicembre 2026 (momento di effettuazione oggi ex art. 6, dal 2027 ex art. 24) restano applicabili le disposizioni del D.P.R. n. 633/1972.

Il **n. 8-bis)** riguarda i fabbricati abitativi e il **n. 8-ter)** i fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. In entrambi i casi la cessione è esente, ma è imponibile per obbligo se effettuata dalle imprese costruttrici o dalle imprese che hanno eseguito interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) entro 5 anni dall'ultimazione. Resta fuori dal perimetro il fabbricato non ultimato, la cui cessione è sempre soggetta a IVA con le regole ordinarie, senza opzione e senza reverse charge (circolare n. 12/E/2007; circolare n. 22/E/2013). L'imposizione è “facoltativa” quando il cedente, in un caso in cui l'esenzione sarebbe applicabile, **manifesta espressamente l'opzione nell'atto**. Il quadro è il seguente:

Cedente	Fabbricato	Regime	Opzione
Impresa costruttrice o di ripristino (<u>art. 3, comma 1, lett. c), d), f), D.P.R. n. 380/2001</u>)	Abitativo (n. 8-bis) o strumentale (n. 8-ter)	Imponibile per obbligo entro 5 anni dall'ultimazione; esente oltre tale termine	Ammissa oltre i 5 anni: IVA nell'atto, con reverse charge (acquirente soggetto Iva)
Qualsiasi soggetto passivo IVA (non costruttore)	Strumentale per natura (n. 8-ter)	Esente	Ammissa: IVA nell'atto, con reverse charge (acquirente soggetto IVA)
Qualsiasi cedente soggetto passivo IVA	Abitativo destinato ad alloggio sociale (D.M. 22/4/2008)	Esente	Ammissa; aliquota del 10%
Cedente diverso dal costruttore	Abitativo ordinario	Esente	Non ammissa

La scelta dell'imponibilità è tipicamente dettata dall'opportunità di evitare la rettifica della detrazione dell'IVA sull'acquisto o sulla costruzione (art. 19-bis.2, D.P.R. n. 633/1972, che opera nell'arco di 10 anni) e di preservare il diritto alla detrazione sugli acquisti connessi, senza subire gli effetti del *pro rata*.

Sotto il profilo delle imposte indirette, **l'imponibilità IVA comporta l'applicazione delle altre imposte indirette in misura fissa** (200 euro cadauna per registro, ipotecarie e catastali), per i fabbricati abitativi; **per quelli strumentali** le imposte ipotecaria e catastale **si applicano sempre nella misura del 4% complessivamente**. Il confronto va dunque condotto sull'intero carico fiscale dell'operazione, e non soltanto sull'IVA.

La norma richiede che l'opzione sia manifestata "nel relativo atto": deve trattarsi di una dichiarazione espressa del cedente e riportata nel rogito (anche per le pertinenze). È opportuno indicare in atto anche il regime IVA applicato e gli estremi delle fatture emesse dal cedente relative al bene, per garantire la tracciabilità dell'operazione. L'aliquota applicabile (4%, 10% o 22%) dipende dalla natura del fabbricato e dai requisiti dell'acquirente.

Quando l'imponibilità discende dall'opzione, si applica **l'inversione contabile ex art. 17, comma 6, lett. a-bis), D.P.R. n. 633/1972 (art. 64 del Testo Unico)**, purché il cessionario sia un soggetto passivo stabilito in Italia. Il cedente emette fattura senza addebito di imposta, con l'indicazione della norma; il cessionario integra il documento con aliquota e imposta (TD16), lo annota sia nel registro vendite sia nel registro acquisti ed esercita, se spettante, la detrazione. L'errata applicazione del meccanismo è sanzionata (per l'imposta erroneamente assolta dal cedente, sanzione da 250 a 10.000 euro a carico del cessionario, ai sensi dell'art. 6, comma 9-bis, D.Lgs. n. 471/1997, disciplina che dal 2027 sarà riorganizzata nel Testo Unico sanzioni, D.Lgs. n. 173/2024). Se invece l'acquirente non è un soggetto passivo, o l'imponibilità è obbligatoria, l'IVA è addebitata in rivalsa dal cedente secondo le regole ordinarie. Secondo la circolare n. 22/E/2013, il generico riferimento all'"atto" consente di esercitare l'opzione già nel contratto preliminare, con effetto sugli acconti, che sono assoggettati a IVA in reverse charge. La scelta è vincolante anche per il definitivo: il saldo dovuto alla stipula del rogito segue il regime di imponibilità già adottato. Se, al contrario, gli acconti sono stati versati in esenzione, senza preliminare recante l'opzione, e questa viene manifestata solo nel rogito, l'IVA si applica esclusivamente sull'importo dovuto a saldo. Poiché l'opzione espressa nel preliminare vincola anche il regime IVA del saldo al definitivo, prima della sottoscrizione occorre verificare la natura del fabbricato, l'eventuale imponibilità per obbligo, la qualifica di soggetto passivo stabilito del cessionario e gli effetti sulla detrazione e sulle imposte di registro e ipocatastali.

Lo studio resta a disposizione per ulteriori informazioni e/o per procedere agli adempimenti burocratici e normativi.

Cordiali saluti

Lanzo Torinese, 12/10/2026