

# Cessione di immobili in categoria F, per la Corte il catasto decide l'Iva

## Trasferimenti

La Cassazione supera l'interpello 167/22 che bada alla situazione preesistente

La linea dei giudici sollecita il legislatore a dare più certezze sul tributo

Pagina a cura di  
**Matteo Balzanelli**  
**Massimo Sirri**

Nella futura revisione della fiscalità immobiliare prevista dalla riforma (legge 111/2023) sarebbe opportuno che trovasse spazio anche una disciplina organica delle cessioni dei fabbricati che non sono né abitativi né strumentali. Si tratta delle operazioni concernenti gli immobili iscritti in categoria catastale F, oggetto di taluni interventi interpretativi – anche giurisprudenziali – su fattispecie specifiche, i quali tuttavia non offrono un quadro di riferimento certo.

Di particolare interesse è l'orientamento espresso nella sentenza 16946 del 19 giugno scorso della Corte di cassazione. Occupandosi di stabilire il trattamento ai fini delle imposte ipotecaria e catastale della cessione di fabbricati F/4 – ossia di immobili «in corso di definizione», non ancora riconducibili a una categoria catastale appropriata essendo in fase di ristrutturazione – la Cassazione ha ritenuto rilevante la clas-

sificazione catastale al momento del trasferimento.

Al di là del fatto che quello delle categorie catastali è un criterio distintivo “creato” dall'amministrazione finanziaria (per quanto utile e avallato dalla stessa Cassazione – sentenza 4074/2020), andrebbe infatti altresì considerato che il numero 8-ter dell'articolo 10, Dpr 633/72, si occupa esclusivamente del trattamento dei fabbricati strumentali (non suscettibili di diverso utilizzo senza radicali trasformazioni). Il precedente numero 8-bis non si riferisce invece ai soli fabbricati abitativi, bensì a tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati diversi da quelli strumentali, stabilendo un generalizzato regime d'esenzione derogato solo nei casi ivi espressamente previsti. Se è vero che conta la classificazione catastale al momento del trasferimento, non v'è dubbio – affermano i giudici – che a tale data, nella circostanza, i fabbricati non fossero strumentali (come erano in precedenza), stante la loro qualificazione come F/4. Accertata la natura dell'immobile, strumentale o meno (verifica che la Cassazione rinvia ai giudici di merito), sarà dunque possibile stabilire la misura, proporzionale o fissa, delle imposte ipotecarie.

Ma – aggiungiamo noi – sarebbe anche necessario concludere che la cessione di fabbricati che non sono strumentali debba naturalmente ricadere nella disciplina prevista dal numero 8-bis dell'articolo 10, Dpr 633/72. La Corte, tuttavia, non si occupa di questo profilo, in quanto non richiesta, limitandosi a ricordare che nella fattispecie «è

## GLI ORIENTAMENTI

### Rileva la categoria

L'unico criterio oggettivo per individuare la strumentalità (o meno) dell'immobile è la categoria catastale all'atto del trasferimento. Non rileva l'esistenza di eventuali progetti di trasformazione del bene. *Cassazione 4074/2020 (che richiama le pronunce 22765/2016 e 30157/2017)*

### Immobile non ultimato

Non si può considerare strumentale il fabbricato non ancora ultimato e che non ha una classificazione catastale. *Cassazione 7962/2022*

### Complesso da trasformare

Rispetto alla cessione di un complesso immobiliare classificato in categoria B/5 (strumentale) alla vendita, in corso di ristrutturazione e destinato a cambio d'uso in residenziale, ciò che conta è che si tratti di immobile già ultimato e accatastrato come immobile non suscettibile di diverso utilizzo senza radicali trasformazioni e dunque strumentale per natura. *Cassazione 9800/2024*

### F/4 e vecchie categorie

La categoria F/4 preclude ogni ipotesi di rilevanza delle precedenti categorie in cui i beni erano censiti. *Cassazione 16946/2024*

pacifico che l'operazione sia stata sottoposta ad Iva».

In ogni caso, a perdere rilievo pare essere la posizione contenuta nella risposta a interpello 167/2022. Trattando della cessione di unità immobiliari F/4, le Entrate precisarono infatti che «l'immobile mantiene la natura che aveva prima di tale classificazione catastale provvisoria, vale a dire, nel caso di specie, natura strumentale» con conseguente applicazione dell'Iva ad aliquota ordinaria. Tuttavia, come appena osservato, in base alle indicazioni di principio della recente sentenza, una volta che al momento della vendita il fabbricato sia legittimamente qualificato come in corso di definizione (F/4), la disciplina Iva di cui all'articolo 10, numero 8-ter, Dpr 633/72 non dovrebbe essere applicabile.

Escluso il numero 8-ter, l'applicazione del precedente numero 8-bis comporterebbe l'attrazione della vendita al generale regime di esenzione da imposta (con tutte le possibili conseguenze). Volendone sterilizzare l'applicazione, occorrerebbe porre tali operazioni al di fuori del perimetro anche del numero 8-bis.

L'esclusione dall'ambito applicativo dei numeri 8-bis e 8-ter dell'articolo 10 è stata stabilita per i fabbricati non ultimati già con la circolare 12/E del 2007, confermata successivamente da ulteriori interventi di prassi e, proprio per gli immobili F/3 (in corso di costruzione), dalla più recente risposta 241/2020. Altrettanto si potrebbe prevedere con l'attuazione della delega per i fabbricati F/4.