

QUESITO

Con riferimento all'avviso pubblico per l'acquisto di un immobile (o porzione di immobile) nel Comune di Castelnuovo di Garfagnana come sede dei servizi socio sanitari territoriali, chiediamo alcuni chiarimenti in ordine al prezzo di acquisto ed alle imposte ed oneri correlati e più precisamente:

1. Il prezzo base di partenza risulterebbe essere di € 2.400.000,00 comprensivo di IVA /imposta di registro ed altri oneri fiscali. In tal senso chiediamo conferma che, trattandosi di bene strumentale compravenduto tra due società entro i 5 anni dal completamento, trovi applicazione il regime di IVA al 10% e in "Split Payment".
2. Parimenti chiediamo indicazioni più specifiche circa gli ulteriori oneri fiscali che risulterebbero compresi nell'importo deliberato con particolare riferimento alle imposte ipocatastali ed alla loro misura (4%).
3. Chiediamo inoltre se vi siano ulteriori costi, oneri ed imposte di qualsiasi tipo che dovranno essere considerati nel prezzo totale offerto.

RISPOSTA

1) La cessione di fabbricati strumentali può essere esente oppure imponibile IVA (art. 10, c. 8-ter, DPR 633/1972); ciò dipende sia da determinate condizioni che anche per scelta da parte del cedente. Si avrà esenzione o l'imponibilità IVA in base alle seguenti condizioni:

- Imponibilità: vendita da parte di imprese di costruzione o di ripristino se effettuate entro 5 anni dal termine della costruzione o dal ripristino;
- Esenzione: vendita da parte di imprese di costruzione o di ripristino se effettuate oltre 5 anni dal termine della costruzione o dal ripristino, senza che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA;
- Imponibilità: vendita da parte di imprese di costruzione o di ripristino se effettuate oltre 5 anni dal termine della costruzione o dal ripristino, dove il cedente ha optato per l'imponibilità IVA;
- Imponibilità: vendita da parte di soggetti diversi dalle imprese di costruzione o di ripristino, dove il cedente ha optato per l'imponibilità IVA;
- Esenzione: vendita da parte di soggetti diversi dalle imprese di costruzione o di ripristino, senza che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA.

Nel caso di cessione con imponibilità IVA sarà necessaria la verifica se l'aliquota applicabile è il 10% o il 22%. In particolare l'aliquota IVA agevolata al 10% è prevista nelle seguenti fattispecie:

- a) cessione di edifici assimilati ai cosiddetti "Tupini", di cui all'art. 1, L 659/1961 (n. 127-quinquies, Tabella A, Parte III, DPR 633/1972);
- b) cessione di fabbricati cosiddetti "Tupini" che non hanno i requisiti dell'abitazione "prima casa", ceduti dall'impresa costruttrice (n. 127-undecies, Tabella A, Parte III, DPR 633/1972);
- c) cessione di fabbricato oggetto di interventi di recupero ceduto dall'impresa che ha effettuato gli interventi (n. 127-quinquiesdecies, Tabella A, Parte III, DPR 633/1972)

Si precisa che per fabbricati cosiddetti "Tupini" (art. 13, L 408/1949) si fa riferimento alle case di abitazione non "di lusso", anche comprensive di uffici e negozi, purché almeno il 50% più uno della superficie totale dei piani sopra terra sia destinato ad abitazioni e non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra sia destinato a negozi.

Inoltre per edifici assimilati ai fabbricati cosiddetti "Tupini" si fa riferimento ad una serie di edifici tra i quali sono ricompresi gli ospedali, le case di cura ed i ricoveri (art. 1, L 659/1961 che richiama l'art. 2, c. 2, RD 1094/1938). Nonostante la norma (art. 2, c. 2, RD 1094/1938) che indica gli edifici equiparati alle case di abitazione sia ad oggi abrogata, il richiamo è ancora valido in quanto riferito

non alle disposizioni di legge abrogate ma alle tipologie di edifici descritte (si vedano a tal proposito le risposte alle istanze di interpello all'Agenzia delle Entrate 41/2020 e 49/2020). Sono ricompresi nel novero degli edifici assimilati ai cosiddetti "Tupini" anche:

- gli immobili diversi da quelli elencati, ma aventi finalità analoghe e comunque destinati ad ospitare collettività o categorie di persone (si veda la Parte 1 della Circolare Ministeriale 14/1981);

- gli edifici che, ancorché non precipuamente destinati ad ospitare collettività, sono utilizzati per il perseguimento delle finalità di istruzione, cura, assistenza e beneficenza, a condizione che l'esercizio delle attività di interesse collettivo trovi rispondenza nelle caratteristiche strutturali dell'immobile esistenti al momento di effettuazione dell'operazione (si veda la Circolare Ministeriale 1/1994). Non sono ricompresi invece in tale nozione gli ambulatori in quanto non ineriscono un soggiorno o ricovero stabile (si veda Risoluzione Ministeriale 504306/1974).

Nel caso quindi di applicazione dell'imponibilità IVA anziché l'esenzione, sarà necessario verificare se l'edificio rientra in una delle fattispecie sopra descritte che prevedono l'IVA agevolata al 10%.

Se l'immobile in oggetto si tratta quindi di un ospedale o di altro fabbricato simile nel quale verrà svolta attività finalizzata alla cura e assistenza, a condizione che tale attività sia rispondente alle caratteristiche strutturali dell'immobile al momento della vendita, potrà essere applicata l'aliquota IVA agevolata al 10% in caso di imponibilità dell'operazione.

Nel caso in cui l'acquisto sia con IVA, considerato che per l'ASL il fabbricato riguarda lo svolgimento della propria attività "istituzionale" non commerciale IVA, troverà applicazione lo split payment.

2) Sono altresì dovuti sia in misura proporzionale l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale trattandosi di beni strumentali (3% per l'imposta ipotecaria, 1% per l'imposta catastale), sia se l'operazione è imponibile Iva, sia se l'operazione è esente Iva.

3) Sono altresì dovuti e debbono quindi essere ricompresi nel prezzo totale offerto come l'Iva e le imposte ipotecarie e catastali: l'imposta di registro fissa pari a 200 euro se l'atto è soggetto ad IVA, la tassa di trascrizione pari a 35 euro, il tributo speciale per la voltura catastale pari a 55 euro e l'imposta di bollo pari a 16 euro per ogni 4 pagine dell'atto di compravendita per ogni copia necessaria.