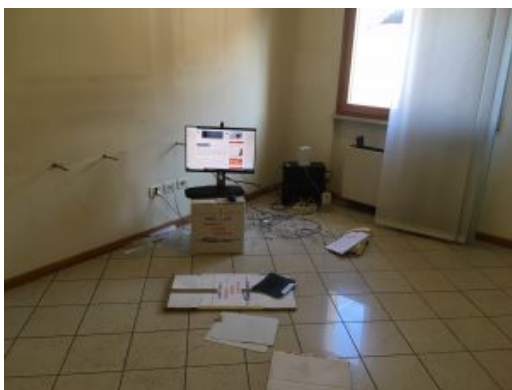


## Il trattamento fiscale dell'acquisto di un immobile strumentale è legato alla categoria catastale

di Vincenzo D'Andò

Pubblicato il 26 febbraio 2020

All'atto dell'acquisto, un immobile è un bene strumentale dell'attività esercitata, solo se già accatastato in idonea categoria catastale.  
Vediamo il caso dell'acquisto di un immobile accatastato in A/3 con l'intenzione di tramutarlo successivamente in A/10.



### **All'atto dell'acquisto, un immobile è un bene strumentale dell'attività esercitata solo se già accatastato in idonea categoria catastale.**

La Corte di cassazione, con **sentenza 18 febbraio 2020, n. 4074**, ha accolto il ricorso dell'Amministrazione finanziaria che contestava le decisioni del giudice di merito in Commissione regionale poiché favorevoli ad una società che aveva acquistato un immobile accatastato in categoria A/3 con l'intenzione di trasformarlo in ufficio, quindi in categoria A/10.

### **Categoria catastale al momento del trasferimento**

La Corte, seguendo un indirizzo al quale intende dare continuità, ha affermato che «l'unico criterio oggettivo per individuare la strumentalità dell'immobile è rappresentato dalla **categoria catastale di appartenenza al momento del trasferimento**, restando viceversa irrilevante l'esistenza di un progetto di trasformazione del bene», in quanto nulla garantisce che il progetto sia realizzato e che esso determini un nuovo classamento (Cass. n. 30157 del 2017 e n. 22765 del 2016).

Precedentemente invece, la CTR, nell'accogliere il gravame proposto dai resistenti, ha completamente obliterato tali principi e, in particolare, l'accatastamento del bene al momento

della compravendita nella categoria A/3 e, quindi, la circostanza che esso non poteva avere aveva natura strumentale, con la conseguenza che nel caso di specie risulta assente il presupposto normativo individuato dal legislatore al fine del corretto esercizio dell'opzione impositiva, ricadendo la fattispecie nelle cessioni previste dall'art. 10, comma 8 bis DPR 633/1972.

### **Successiva richiesta di cambio destinazione d'uso**

In ragione del valore che assume il dato formale indicato, risulta **irrilevante la richiesta di cambiamento di destinazione d'uso** e la dichiarazione della parte venditrice di voler esercitare l'opzione di cui all'art. 10 n. 8-ter lett d) - testo vigente *ratione temporis* - che, proprio in ragione della categoria A/3 attribuita all'immobile non era consentita in quanto prevista unicamente per le cessioni di fabbricati strumentali.

Rispetto a quanto sopra l'avviso di liquidazione emesso dall'Agenzia risulta congruamente motivato, in quanto - per come si evince dalla lettura della sentenza della CTR, del ricorso e del controricorso - esso indica quale suo presupposto la circostanza che **la compravendita aveva ad oggetto un «fabbricato iscritto in catasto con categoria A/3» per cui alla stessa «non è applicabile il regime impositivo IVA richiesto in atto, ai sensi dell'art. 10 numero 8-ter del d.p.r. 633/72. Si applica invece sempre l'art. 10 il n 8-bis».**

Tale contenuto motivazionale è pienamente idoneo a consentire l'esercizio del diritto di difesa della contribuente, per come di fatto avvenuto nella fattispecie in esame, laddove l'indicazione dell'iscrizione in catasto assume rilievo ai fini dell'esclusione della natura strumentale richiesta dall'art. 10 n. 8-ter che, evidentemente, non può essere riconosciuta a immobili con destinazione abitazione.

### **Possibili future soluzioni per acquisto immobile strumentale**

Alla luce di tale interpretazione sembra quindi necessario, in occasione di prossimi futuri atti simili, accordarsi in anticipo col venditore: il cambio di destinazione d'uso dovrà essere fatto a suo nome **prima della vendita**, con tutte le garanzie commerciali necessarie per tutelarlo, e solo successivamente procedere al rogito.

A cura di Vincenzo D'Andò

Mercoledì 26 febbraio 2020

Queste informazioni sono tratte dal [Diario Quotidiano](#) pubblicato ogni giorno su [CommercialistaTelematico](#)

