Ist. n. 36 dep. 17/06/2025

TRIBUNALE DI BARI

IV SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 149/2024 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'APRILE

INTEGRAZIONE
ALL'ELABORATO PERITALE

Perito stimatore: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari
n. 528 Albo C.T.U del Tribunale di Bari

Firmato Da: MARIO DEL VECCHIO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 151711b

Ist. n. 36 dep. 17/06/2025

Indice

Premessa 3

1. Integrazione 3

2. Conclusioni 5

Firmato Da: MARIO DEL VECCHIO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 151711b

Premessa

Con Provvedimento di nomina del 29/11/2024, il G.D. Dott.ssa Laura FAZIO conferiva allo scrivente Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 528, l'incarico di perito stimatore nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n° 149/2024 R.G..
Oggetto dell'incarico risultava pertanto essere la valutazione di stima dei beni immobili in proprietà alla società

In data 15/03/2025, a seguito delle necessarie indagini, provvedevo alla trasmissione dell'elaborato peritale e degli allegati al Curatore Avv. Mario DEL VECCHIO.
Con nota pec del 10/06/2025 il curatore chiedeva fosse precisato, mediante appendice integrativa, se la vendita dei beni immobili ricaduti nella procedura sia assoggettabile al regime IVA.
Tutto ciò premesso, con riferimento agli accertamenti eseguiti lo scrivente redige la presente appendice integrativa.

1. Integrazione

Il complesso immobiliare sito in Cellamare (BA) alla Via per Casamassima (C.da Pacifico) in capo alla di cui ai lotti di vendita 1 e 2, è composto da unità edilizie **non ancora ultimate**, censite, ad oggi, in parte al catasto fabbricati (categorie A/7, C/6 e F/6) ed in parte al catasto terreni.
Ai fini della determinazione dell'assoggettabilità della vendita di detti beni al regime IVA, dovrà farsi riferimento al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 – aggiornato al 27/03/2025 (**TESTO UNICO IVA - "*Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto*"**).
La cessione di fabbricati (definiti come *"qualsiasi costruzione coperta isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome"* - risoluzione 46/E/1998, circolare del Ministero dei lavori pubblici del 23 luglio 1960, n. 1820, circolare 14/E/2015), costituisce un'operazione rilevante ai fini Iva, ai sensi dell'articolo 2 D.P.R. 633/1972.
Soddisfatti, oltre al requisito oggettivo, anche quello territoriale - fabbricato situato nel territorio dello Stato (articolo 7-bis, comma 1, D.P.R. 633/1972) - e soggettivo - cessione posta in essere da soggetto passivo Iva -, è necessario individuare il regime Iva applicabile, distinguendo, sulla base della classificazione catastale, tra:
fabbricati abitativi, ovvero tutti gli edifici classificati/classificabili nella categoria catastale A, ad eccezione degli A/10 (uffici e studi privati);
fabbricati strumentali, ovvero immobili classificati nella categoria B (scuole, uffici pubblici, etc.), C (negozi, laboratori, magazzini, etc.), D (opifici, alberghi, etc.), E (Stazioni per servizi di trasporto, etc.) e A/10.
Nel caso di interesse, per quanto riguarda la **cessione di fabbricati abitativi**, essa è in generale esente Iva ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, con le seguenti **eccezioni**:

Firmato Da: MARIO DEL VECCHIO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 151711b

- cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e **lett. f** (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001**, **entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente **imponibile Iva**;
- cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001**, **dopo 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è **imponibile Iva su opzione** del cedente da manifestarsi nell'atto di compravendita;
- cessione di fabbricati destinati ad **alloggi sociali**, **imponibili su opzione**.

Un chiarimento viene fornito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12E del 01 marzo 2007 dove, con riferimento alla cessione di fabbricati non ultimati, si precisa quanto segue:

> *[...]*
>
> ***11 CESSIONE DI FABBRICATO NON ULTIMATO***
>
> ***D:*** *A seguito delle modifiche introdotte alla normativa IVA che disciplina la locazione e la cessione di fabbricati (ad opera del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248), la cessione di un fabbricato (ad uso abitativo) non ancora ultimato ricade nel regime impositivo IVA o deve, invece, essere assoggettata ad imposta di registro?*
>
> ***R:*** *Per quanto concerne il trattamento fiscale da applicare alla cessione di un fabbricato non ultimato, occorre tener conto che l'articolo 10, nn. 8-bis) e 8-ter) del DPR n. 633 del 1972, nell'individuare il regime IVA applicabile alla cessione di fabbricati, non tratta specificamente anche dei fabbricati "non ultimati". Ciò diversamente da quanto espressamente previsto in altri ambiti normativi (come, ad esempio, il n. 21) della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 1972 e il n. 127-undecies) della Tabella A, parte III, allegata al medesimo DPR).*
> *Ciò induce a ritenere che la cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo (come individuata nel paragrafo che precede) sia esclusa dall'ambito applicativo dei richiamati nn. 8-bis) e 8-ter) dell'articolo 10 del DPR n. 633 del 1972 trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo, la cui cessione, pertanto, deve essere in ogni caso assoggettata ad IVA.*
> *Nell'eventualità che la cessione abbia ad oggetto un fabbricato "non ultimato" per il quale sussistano i requisiti "prima casa" resta ferma l'applicazione dell'aliquota ridotta di cui al n. 21) della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 1972. Resta ferma, altresì, l'applicazione dell'aliquota agevolata di cui al n. 127- undecies) della Tabella A, parte III, allegata al medesimo DPR, ove ne sussistano tutti i presupposti di legge.*
>
> *[...]*

E' pertanto opinione dello scrivente, e fatta salva ogni diversa valutazione da parte del consulente fiscale, che per gli immobili ricompresi al catasto fabbricati (A/7, C/6 e F/4) trattandosi di fabbricati in corso di costruzione (e pertanto non ancora ultimati) la vendita dei beni dovrebbe essere assoggettabile al regime IVA.

Firmato Da: MARIO DEL VECCHIO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 151711b

Con riferimento agli **immobili terreno sui quali insistono organismi edilizi in fase di costruzione**, si ritiene che ai fini fiscali tali beni andrebbero considerati come aree fabbricabili.

Ai sensi dell'**articolo 36, comma 1, D.L. 223/2006**, un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile "a scopo edificatorio" in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Con l'adozione di tale norma di carattere generale - applicabile a tutti i tributi di maggiore rilevanza dell'ordinamento tributario (iva, imposta di registro, imposte sui redditi e tributi locali) - è stato stabilito sostanzialmente che:

- un terreno è considerato edificabile, ai fini fiscali, anche quando lo strumento urbanistico non è efficace per mancanza dell'approvazione da parte della Regione;
- un terreno può già considerarsi edificabile anche in mancanza degli strumenti attuativi (piani di lottizzazione, piani particolareggiati, ecc.), in assenza dei quali non è possibile concretamente procedere con la costruzione.

La cessione da parte di un soggetto passivo IVA di un terreno edificabile è imponibile IVA, in applicazione del principio di alternatività IVA – registro (articolo 40 D.P.R. 131/1986).

E' pertanto opinione dello scrivente, e fatta salva ogni diversa valutazione da parte del consulente fiscale, che per gli immobili terreno la vendita dei beni dovrebbe essere assoggettabile al regime IVA.

2. Conclusioni

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 16.06.2025

In fede

Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI



Firmato Da: MARIO DEL VECCHIO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 151711b