

Cessioni di immobili classificati nella categoria F – Lo studio del Notariato

4 Agosto 2026

Trattamento IVA/Registro differenziato per le cessioni di immobili classificati nella categoria catastale F, come i fabbricati in corso di costruzione/ristrutturazione, le unità collabenti ed i lastrici solari. L'analisi delle diverse casistiche nello **Studio del Consiglio nazionale del Notariato n.36-2026** pubblicato il 17 luglio scorso.

In particolare, vengono forniti diversi orientamenti riguardanti le cessioni di tali immobili effettuate da soggetti passivi IVA, quali:

- – **fabbricati in corso di costruzione (F3)**, ovvero in corso di **definizione** (per lavori di ristrutturazione o in attesa della destinazione o consistenza finale – **F4**). Le cessioni di tali immobili vengono fatte rientrare nel regime di imponibilità ad IVA, come fabbricati ancora inseriti nel ciclo produttivo.

In questo senso, il Notariato è in linea con quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate che, in diverse pronunce, ha chiarito che la cessione dei fabbricati non ultimati, quando effettuata da un soggetto IVA, è sempre imponibile ed assoggettata alle imposte di registro ed ipocatastali pari a 200 euro ciascuna (cfr. C.M. 12/E/2007, C.M. 12/E/2010, C.M. 18/E/2013, Risp. 241/E/2020, Risp. 365/E/2022 e Risp 167/E/2022);

- – **fabbricati collabenti**, non utilizzabili per l'elevato stato di degrado (**F2**) ed i **lastrici solari (F5)**, le cui cessioni vengono ricondotte al regime di esenzione da IVA. Per i fabbricati in categoria F2, viene, poi, fatta salva l'imponibilità in caso di cessione dall'impresa che, prima che diventassero fatiscenti, li aveva costruiti/ristrutturati entro 5 anni dalla fine lavori, ed in caso di opzione oltre i 5 anni dalla fine dei lavori.

Su queste fattispecie, invece, si evidenzia che l'orientamento del Notariato si pone in contrasto con quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate che, anche per ciò che concerne la cessione dei lastrici solari classificati nella categoria F/5, ha affermato che non opera il regime di esenzione IVA previsto per il trasferimento dei fabbricati strumentali o abitativi, non essendo gli stessi identificati in alcuna delle categorie che contraddistinguono tali immobili (in tal senso, cfr. CM 12/E/2007). Stesso discorso per i fabbricati fatiscenti censiti nella categoria fittizia F/2, la cui cessione è stata ritenuta dall'Agenzia delle Entrate come imponibile ad IVA ed estranea dalla disciplina prevista per i trasferimenti di immobili strumentali o abitativi (cfr. Risp. 554/E/2022);

- – **aree urbane (F1)**, per le quali il trattamento IVA/Registro dipende dalla destinazione prevista dagli strumenti urbanistici (come aree edificabili o meno).

Vengono, altresì, esaminate le ipotesi di **trasferimento** dei fabbricati **nelle categorie F ceduti come pertinenze**.

In tal ambito, le **cessioni di fabbricati pertinenziali in corso di costruzione/definizione** vengono fatte rientrare nel regime di imponibilità ad IVA (perché ancora nel ciclo produttivo), senza tener conto del regime IVA applicabile ai beni principali di cui costituiscono pertinenza.

Invece, per il **trasferimento delle aree urbane pertinenziali** il Notariato ritiene che l'operazione rientri nel regime IVA proprio del bene principale se si tratta di aree edificabili, mentre per le aree pertinenziali non edificabili, escluse da IVA, si applica l'imposta di registro.

Ancora, la **cessione dei fabbricati collabenti e dei lastrici solari pertinenziali** viene ricompresa nel regime ordinario di esenzione da IVA applicabile al bene principale (abitazione o immobile strumentale).

L'ultima parte dello Studio è dedicata alla **possibilità di applicare le cd. "agevolazioni prima casa" alle cessioni dei fabbricati in categoria F.**

Come già evidenziato, **per alcune fattispecie** analizzate nello Studio, **il Notariato si discosta dall'orientamento espresso dall'Agenzia delle Entrate.**

Occorre, quindi, **porre particolare attenzione a questo aspetto**, tenuto conto che gli **indirizzi operativi forniti dall'Agenzia delle Entrate a livello centrale** vengono tenuti in considerazione, ed **applicati dagli uffici locali ai fini delle verifiche fiscali** effettuate.

Allegati

[Studio_del_Consiglio_nazionale_del_notariato_n_36_2026](#)

[Apri](#)