

Catasto

Ai fini delle imposte indirette la natura degli immobili F/4 si valuta al momento del trasferimento

Cassazione, Sez. trib., Sent. 19 giugno 2024 (13 febbraio 2024), n. 16946 - Pres. Sorrentino - Rel. Candia

Catasto - Rendita catastale - Compravendita di immobile di categoria F/4 - Natura strumentale del bene - Momento del trasferimento - Rilevanza - Precedenti categorie catastali - Irrilevanza

In caso di compravendita di un immobile classificato nella categoria catastale F/4 (immobili in corso di definizione), la natura strumentale o meno del bene deve essere valutata sulla base della sua effettiva consistenza al momento del trasferimento, e non sulla base delle precedenti categorie catastali.

Fatti di causa

1. Oggetto di controversia è l'avviso di liquidazione indicato in atti con cui l'Ufficio assoggettava a maggiori imposte proporzionali ipotecaria (pari al 3%) e catastale (pari all'1%), in luogo della misure fisse versate dalla società, la vendita effettuata da Emmegibi S.r.l. a favore della ricorrente, giusta atto per notar B.B. del 26 ottobre 2016 (con successiva constatazione dell'avveramento della condizione sospensiva), di cinque unità immobiliari censite nella categoria F/4 (immobili in corso di definizione), applicando il trattamento impositivo in base al precedente accatastamento dei beni in categoria C e D, riservati agli immobili "strumentali per natura" ai sensi dell'art. 10, primo comma, num. 8-ter, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e 10, comma 1, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 e 1-bis della tariffa allegata.

2. Con la sentenza impugnata la Commissione tributaria regionale del Piemonte rigettava l'appello proposto dalla contribuente, premettendo che le unità immobiliari in oggetto erano parte di un "...complesso edilizio classificato in F4 - immobili in corso di definizione adibito ad albergo e classificato in categoria catastale C e D - e non in F3 immobili in corsi di costruzione", considerando, quindi, corretta la classificazione dell'immobile "...secondo la categoria catastale di appartenenza, vigente al momento della cessione, non essendo rilevabile né riconosciuto il nuovo stato".

La Commissione, richiamando l'art. 10, primo comma, num. 8-ter, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e la circolare 2/E/2014 dell'Agenzia delle entrate, ha poi escluso l'operatività della misura fissa delle imposte,

considerando che "Non si rileva alcuna indicazione che il fabbricato fosse in corso di ristrutturazione come previsto dalla norme che esenta dall'applicazione delle imposte catastali" ed aggiungendo che "Nel caso non si rileva alcun elemento per ritenere le unità immobiliari non ancora ultimate" (così nella sentenza impugnata priva di numerazione).

3. La ricorrente proponeva ricorso per cassazione avverso detta sentenza, con atto notificato in data 16 dicembre 2020, articolando due motivi di impugnazione, depositando memoria in data 1° febbraio 2024 ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ.

4. L'Agenzia delle entrate resisteva con controricorso notificato 25 gennaio 2021, chiedendo il rigetto del ricorso.

5. La Procura Generale ha depositato in data 16 gennaio 2024 motivate conclusioni scritte.

Ragioni della decisione

1. Con il primo motivo di impugnazione la società ha contestato, in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., la violazione degli artt. 10, comma 1, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 e 1-bis della Tariffa allegata, nonché dell'art. 10, primo comma, num. 8-ter, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, assumendo che "a prescindere dalla classificazione catastale, una cessione di immobili in corso di ristrutturazione e non ancora ultimati, non determina la fuoriuscita dei cespiti dal circuito produttivo e, pertanto, deve ritenersi imponible ai fini IVA e, in ragione del principio della alternatività tra IVA e imposte indirette, scontare le

imposte ipotecarie catastali nella misura fissa” (v. pagina n. 3 del ricorso).

In particolare, l'istante ha ritenuto erronea la valutazione del giudice regionale nella parte in cui, ai fini dell'individuazione del regime di tassazione ipo-catastale delle cessioni di unità immobiliari, ha ritenuto che la natura strumentale o meno di un fabbricato accatastato nella categoria fittizia F/4 prevista per gli immobili in corso di definizione debba essere desunta sulla base dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile, come ricavabile dalla preesistente categoria catastale del fabbricato, assumendo - di contro - che era stato posto in evidenza come detta precedente classificazione non corrispondesse più alle condizioni in cui effettivamente versavano le unità immobiliari al momento della compravendita, motivo per il quale erano stati censiti nella categoria fittizia F/4, giacché i lavori cui era sottoposti ne avrebbero comportato un radicale cambio di destinazione d'uso.

A dire della ricorrente, quindi, era da considerarsi irrilevante la circostanza della classificazione catastale provvisoria (in F/4) dell'immobile al momento del rogito, dovendo piuttosto accertarsi se lo stesso potesse dirsi o meno ultimato o ancora soggetto a lavori di trasformazione che ne comportino un mutamento di destinazione, segnalando sul punto che i beni si trovavano in uno stato di ristrutturazione e, non essendo, per tale motivo, ancora fuoriusciti dal circuito produttivo, il loro trasferimento avrebbe dovuto essere assoggettato all'ordinaria imponibilità ai fini IVA, non potendo considerarsi esenti da detta imposta a mente dell'art. 10, primo comma, num. 8-ter, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, come riconosciuto dalla stessa circolare del Ministero delle Finanze n. 22/E del 28 giugno 2013 e le altre ivi richiamate, con conseguente liquidazione delle imposte ipocatastali in misura fissa, ai sensi della nota di cui all'art. 1 della Tariffa allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.

2. Con la seconda censura la contribuente ha lamentato, in relazione al paradigma censorio di cui all'art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ. l'omesso esame di un fatto decisivo, ai fini del giudizio ed oggetto di discussione tra le parti, costituito dall'effettivo stato di ristrutturazione e quindi definizione del bene al momento della cessione, tanto da risultare classificato nella categoria F/4.

Segnatamente, la società ha posto in evidenza che oggetto di discussione tra le parti era se l'operazione di compravendita immobiliare oggetto di tassazione avesse avuto ad oggetto immobili di carattere strumentale o meno e - a dire della contribuente - tale connotazione dei beni era da escludere, in quanto “in corso di

ristrutturazione e non ancora ultimati”, contestando la valutazione dell'Agenzia delle entrate che aveva ritenuto che gli immobili dovessero rientrare nel novero di quelli strumentali in forza del precedente accatastamento nelle categorie C e D, senza considerare lo stato di ristrutturazione in cui gli stessi versavano.

In tali termini, la ricorrente ha rimproverato alla Commissione di aver aderito integralmente alla ricostruzione dell'Ufficio, “omettendo ogni doveroso esame sulle allegazioni del contribuente, le quali, per contro, sarebbero state ampiamente sufficienti a dimostrare lo stato di definizione e, quindi, la non ultimazione dei immobili acquisiti da Progetto 101 con la logica conseguenza di escludere il loro carattere strumentale. Di più ha omesso di considerare la situazione di fatto pacificamente statuita dalla CTP” (v. pagina n. 22 del ricorso), la quale, aveva ritenuto irrilevante lo stato di avanzamento dei lavori, così riconoscendo lo stato di ristrutturazione in cui essi si trovavano, considerando, invece, dirimente l'assenza del cambio di destinazione d'uso del bene al momento del rogito.

3. Il ricorso va accolto per le seguenti ragioni.

4. Come si desume dal riepilogo che precede il ragionamento posto a base del ricorso ed il suo nucleo concettuale riposano sul rilievo che i beni oggetto di compravendita (già censiti nella categoria alberghi, per poi essere ristrutturati come unità abitative indipendenti) non potevano essere considerati, al momento del rogito, aventi carattere strumentale, meno che mai in base alle precedenti categorie catastali (C e D) riservate agli immobili strumentali per natura, in quanto erano sottoposti a lavori di ristrutturazione che avrebbe comportato un radicale mutamento della destinazione d'uso degli stessi, il che aveva giustificato il loro censimento, al momento del rogito, nella categoria F/4.

Sul versante giuridico, la ricorrente ha così richiamato l'art. 10, primo comma, num. 8-ter, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (nella parte in cui considera esenti da IVA le cessioni di fabbricati strumentali che non sono suscettibili di una diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni), nonché l'art. 10, comma 1, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 e 1-bis della Tariffa allegata (che, rispettivamente, prevedono l'imposta proporzionale catastale del 10 per mille e quella ipotecaria del 3% sui medesimi immobili strumentali di cui al citato art. 10, comma 8-ter, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati ad IVA) per sostenere, al fondo, che nella specie, trattandosi di unità immobiliari in corso di ristrutturazione e, dunque, non ultimate, dovevano considerarsi aventi carattere non strumentale, siccome inidonee ad assolvere la relativa funzione e nemmeno capaci di essere destinate al consumo, restando come

tali nel ciclo produttivo, “in quanto acquistate da un’impresa (PROGETTO 101) operante nel settore immobiliare e, in particolare, nella gestione di immobili destinati alla rivendita o alla locazione” (v. pagina n. 19 del ricorso).

Tutto ciò, al fine di accreditare l’ordine di idee secondo cui “la relativa cessione doveva e deve essere assoggetta al regime di ordinaria imposizione ai fini IVA, con liquidazione in misura fissa delle imposte ipotecarie e catastali; ciò, in ossequio al principio di alternatività tra l’IVA e le imposte ipotecarie e catastali sancito dalla nota all’art. 1 della Tariffa allegata al D.Lgs. 347/1990, n. 347 e dall’art. 10, comma 2, del medesimo decreto” (v. pagina n. 14 del ricorso), a mente dei quali per la trascrizione di atti aventi ad oggetto trasferimenti di immobili non ultimati soggetti ad IVA si applicano le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

5. Ciò posto, va subito osservato che risulta pacifico tra le parti (né dà atto implicitamente la difesa erariale a pagina n. 7 delle controdeduzioni) ed è stato accertato dal medesimo giudice regionale che l’unità immobiliare in oggetto era classificata al momento del trasferimento - unico riferimento temporale rilevante ai fini che interessano - nella categoria F/4, che rappresenta un censimento fittizio, di natura transeunte, riferito a beni in corso di definizione, vale a dire aventi destinazione strutturale incerta o non ancora attualizzata, e pertanto non suscettibili di essere ricondotti ad una categoria catastale appropriata, corrispondente cioè alla natura del bene in corso di ristrutturazione e, quindi, di corretta identificazione funzionale.

6. Sotto tale profilo, val la pena ricordare che per beni strumentali per natura (appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E, A/10) si intendono i cespiti funzionali all’esercizio dell’attività, che non sono suscettivi di una diversa destinazione se non dopo l’esecuzione di radicali lavori di trasformazione e, che, come tali, si differenziano dai beni strumentali per sola destinazione, in cui conta solo l’utilizzo funzionale del bene.

7. L’art. 10, primo comma, num. 8-ter, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 stabilisce che sono esenti da IVA “le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all’art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell’edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell’intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il

cedente abbia espressamente manifestato l’opzione per l’imposizione”.

In sostanza, detta disposizione prevede che per la cessione di fabbricati strumentali (per natura) opera il regime generale di esenzione IVA, salvo che per specifiche ipotesi nelle quali l’operazione è sottoposta ad IVA in via obbligatoria (impresa costruttrice o ristrutturatrice nei cinque anni), o facoltativa, su opzione (se l’impresa costruttrice o ristrutturatrice cede oltre i cinque anni), impregiudicata la possibilità, per l’impresa cedente, di optare comunque per l’applicazione dell’IVA.

8. Nella specie, è pacifico che l’operazione sia stata sottoposta ad IVA.

La nota all’art. 1 della Tariffa allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (relativa all’imposta ipotecaria) prevede l’applicazione di una imposta fissa di 200,00 euro per i trasferimenti di beni immobili soggetti ad IVA.

L’art. 10, comma 2, del medesimo decreto stabilisce l’imposta catastale in misura fissa (di 129,11 euro) per le volture di atti soggetti ad IVA.

Invece, l’art. 1-b/s della Tariffa allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 contempla l’imposta ipotecaria proporzionale del 3% per la trascrizione di atti che importano il trasferimento della proprietà degli immobili strumentali di cui all’art. 10, primo comma, num. 8-ter, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (vale a dire i beni strumentali per natura) anche se soggetti ad IVA.

L’art. 10, comma 1, del medesimo decreto prescrive, sui medesimi beni, l’applicazione dell’imposta catastale del 10 x mille sul valore dei cespiti.

9. Questa Corte ha chiarito che:

- come reso esplicito dalle riportate disposizioni - “...’ le quali ai fini tanto della modulazione delle imposte quanto della loro riduzione, fanno riferimento “a cessioni di beni immobili strumentali di cui all’art. 10, primo comma, numero 8-ter), del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati all’imposta sul valore aggiunto” - le imposte ipotecaria e catastale debbono essere applicate in misura proporzionale rispetto agli atti di trasferimento di immobili strumentali, ed anche se questi “assoggettati all’imposta sul valore aggiunto”;

- il riferimento al D.P.R. n. 633 del 1972, art. 10, comma 1, n. 8-ter, deve intendersi, così, operato in relazione alla unitaria categoria degli immobili strumentali (quali “fabbricati o porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni”), e ciò indipendentemente, quindi, dall’assoggettamento ad IVA delle relative cessioni” (così Cass., Sez. T. 24 febbraio 2020, n. 4861).

Si comprende, allora, come nel delineato contesto il discrimine decisivo, ai fini dell'imposizione fiscale di cui si discute, sia la verifica della natura strumentale (per natura) o meno del bene.

10. In tale prospettiva, va precisato che ciò che rileva e la classificazione catastale al momento del trasferimento, nel senso 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)" (cfr. Cass. Sez. V, 18 dicembre 2020, n. 4074 riferita ad un'ipotesi in cui il bene oggetto di compravendita risultava censito, al momento del rogito, in categoria A/3; nello stesso senso, tra le tante, Cass., Sez. T., 11 marzo 2022, n. 7962).

11. La peculiarità della fattispecie in esame risiede nella particolare categoria catastale (F/4) del complesso immobiliare al momento dell'atto, il che consente di ritenere che - diversamente da quanto opinato dal giudice regionale - non assuma rilevanza la non ultimazione dei lavori e/o la dimostrazione della ristrutturazione in corso, profili questi che, in realtà, non possono incidere sull'applicazione dell'imposta ipo-catastale (cfr. sul principio Cass. Sez. V, 17 giugno 201, n. 17398), contando invece che alla data del trasferimento l'unità immobiliare trasferita aveva la menzionata categoria catastale.

12. Tanto ricapitolato sul piano dei principi, va ritenuto che l'attribuzione all'unità immobiliare in oggetto della categoria catastale F/4 precludeva ogni ipotesi di considerazione, ai fini che qui rilevano, delle precedenti categorie (C e D) per l'essenziale, quanto elementare e dirimente, ragione che esse non erano più corrispondenti alla classificazione del bene al momento del trasferimento, laddove, alla stregua di quanto sopra esposto, proprio detto censimento doveva essere considerato.

Non solo. La specifica categoria catastale del bene che caratterizzava il bene al momento del trasferimento costituisce circostanza fattuale che va esaminata in relazione alle menzionate disposizioni che disciplinano l'imposizione fiscale ipo-catastale rispetto alle quali ciò che assume valore dirimente - per quanto sopra osservato - è la verifica della natura strumentale o meno del bene.

13. Il giudice regionale ha ritenuto "corretto '...' considerare l'immobile secondo la categoria di appartenenza, vigente al momento della cessione non essendo rilevabile né riconosciuto il nuovo stato", con ciò alludendo

alla categoria precedente alla classificazione dei beni in categoria F/4.

Anche la difesa erariale, nel premettere che nell'ipotesi di compravendita di bene immobile censito in F/4 occorre identificare l'immobile in una precisa qualifica catastale al fine della tassazione dell'atto, sostiene che sino a quando la variazione della categoria catastale non avvenga e cioè sino a quando i lavori non siano terminati ed il bene non sia definito nelle proprie qualificazioni strutturali e funzionali, occorre far riferimento all'identificazione catastale precedente alla traslazione dell'immobile nella categoria provvisoria F/4.

14. Senonché, tale ordine di idee non può essere condiviso.

La *fictio* della categoria catastale F/4 indica che lo stato dei beni è in corso di trasformazione (e la categoria catastale, quindi, in corso di definizione), il che significa che la consistenza dei beni - di certo - non è più quella che essi avevano in precedenza, per cui non può ipotizzarsi, nemmeno ai fini che occupano, una sopravvivenza dell'originaria categoria catastale, la quale realizzerebbe l'effetto distorto di sterilizzare la stessa funzione della categoria F/4, legando la tassazione ad una consistenza fattuale dei beni non più esistente.

Pertanto, non occorre affatto, per lo meno ai fini che occupano, far riferimento ad una classificazione catastale certa e definitiva, giacché lo snodo fondamentale, ai fini della disciplina applicabile in ordine all'imposte ipo-catastali, è stabilire, come sopra illustrato, se la vendita abbia avuto ad oggetto beni strumentali o meno e, dunque, se il regime operativo sia quello previsto (per l'imposta ipotecaria) dalla nota all'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. 31 ottobre 1990, n. 347 e (per l'imposta catastale) dell'art. 10, comma 2, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (vendita di beni non strumentali, sottoposti ad IVA e ad imposte ipo-catastali fisse) oppure (per l'imposta ipotecaria) dall'art. 1-bis della tariffa allegata al D.P.R. 31 ottobre 1990, n. 347 e (per l'imposta catastale) dell'art. 10, comma 1, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (vendita di beni strumentali per natura, anche se sottoposti ad IVA, che scontano le imposte ipo-catastali in misura proporzionale).

Per tali ragioni, la valutazione del giudice regionale non può considerarsi corretta, in quanto ha ommesso di sviluppare la decisione sulla categoria catastale goduta dal bene al momento della compravendita (che non erano certo le categorie C e D, come è pacifico tra le parti), con ciò finendo con l'applicare, con efficacia ed effetti ultrativi, le precedenti, anacronistiche categorie catastali dei beni, in realtà, superate dalla nuova classificazione in F/4, sussistente al momento della vendita.

In definitiva ed in sintesi, la Commissione regionale ha finito con il riconoscere la natura strumentale (per natura) dei beni oggetto di compravendita sulla base di una non più esistente categoria catastale.

Sussistono, quindi, le lamentate violazioni di legge di cui al primo motivo di impugnazione, non avendo il giudice d'appello applicato i predetti principi, nella valutazione del presupposto della diversa imposizione fiscale, con conseguente errata applicazione delle suindicate norme, sotto il profilo della erronea ricognizione della fattispecie astratta di cui alle menzionate disposizioni, non considerando, in particolare, se la ritenuta natura strumentale dei beni in oggetto fosse compatibile e consentanea alla categoria catastale F/4 vigente al momento della compravendita, unico dato al quale far riferimento per la corretta applicazione delle predette disposizioni.

15. Alla stregua delle riflessioni che precedono, che assumono valore assorbente rispetto all'esame del secondo motivo di impugnazione, il ricorso va accolto

e la sentenza impugnata cassa, con rinvio della causa alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Piemonte, in diversa composizione, che provvederà ad eseguire l'accertamento di fatto sulla natura strumentale o meno dei beni oggetto di vendita al momento del rogito, tenendo conto della categoria catastale F/4, applicando, all'esito di tale valutazione, il relativo regime di tassazione.

Il giudice del rinvio provvederà anche a liquidare le spese del presente grado di giudizio.

P.Q.M.

la Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Piemonte, in diversa composizione, per l'accertamento di cui sopra, provvedendo anche a liquidare le spese del presente grado di giudizio.

Immobili in corso di definizione e tassazione ipocatastale: natura transeunte della categoria catastale F/4

di Angela La Rosa () e Christian Ambrosio (**)*

La giurisprudenza di legittimità ha più volte ribadito il principio per cui, allo scopo di individuare il corretto trattamento fiscale ai fini delle imposte indirette di una cessione di immobili, il parametro guida dell'indagine deve essere rinvenuto nell'accertamento della strumentalità "per natura" del bene immobile. Ciò sta a significare che bisogna guardare alla categoria catastale in cui l'immobile era iscritto al momento della compravendita. La sentenza della Corte di cassazione n. 16946/2024 sembra spingersi oltre questo dato, lasciando intendere che, se è vero che l'iscrizione nella categoria fittizia F/4 va tenuta in considerazione per verificare la strumentalità del bene (dimostrando che i fabbricati oggetto di lavori di ristrutturazione non hanno ancora assunto una consistenza che ne giustifichi l'iscrizione in una delle categorie catastali previste per gli immobili strumentali per natura), il dato catastale non pregiudica la possibilità di un accertamento sulla effettiva strumentalità dell'immobile per l'impresa acquirente.

La Corte di cassazione, con la sentenza n. 16946/2024, si è pronunciata sul regime di tassazione ipotecaria e catastale da applicare alle cessioni di immobili "non ultimati" ed accatastati nella categoria F/4. Riconoscendo la natura "transeunte" di tale classificazione catastale, i giudici di legittimità sono pervenuti alla conclusione per cui l'individuazione del trattamento impositivo da applicare ai fini delle imposte indirette a compravendite aventi ad

oggetto immobili ancora in corso di definizione debba tenere conto della effettiva natura del cespite oggetto di trasferimento alla data del rogito notarile. Questa indagine non può tuttavia prescindere dal dato formale connesso allo stato del bene iscritto nella categoria transitoria F/4, trattandosi di un elemento di sicuro rilievo per stabilire se - indipendentemente dall'avvio e/o dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione del

(*) *Avvocato e salary partner presso "Salvini e Soci - Studio legale tributario fondato da F. Gallo"*

(**) *Avvocato presso "Salvini e Soci - Studio legale tributario fondato da F. Gallo"*

fabbricato - il cespite oggetto di compravendita sia qualificabile come strumentale.

Il principio in tal modo espresso risulta di particolare interesse, non solo per il suo oggetto (la Suprema Corte a quanto consta non si era mai pronunciata prima d'ora sullo stesso tema in relazione a cessioni di immobili non ultimati classificati nella categoria catastale F/4), ma anche per la portata sistematica del chiarimento fornito, che consente di superare l'opposto indirizzo di prassi secondo cui il trattamento impositivo ipo-catastale da applicare alle cessioni di immobili iscritti nella categoria F/4 deve essere individuato alla luce della precedente categoria del fabbricato.

Alternatività IVA-imposte ipocatastali per le cessioni d'immobili strumentali

Per comprendere esattamente la portata dei principi affermati dalla Corte di cassazione nella sentenza in commento occorre soffermarsi sul regime impositivo che, a partire dal 2007, risulta applicabile alle cessioni di fabbricati strumentali. Per effetto delle modifiche introdotte dall'art. 35 del D.L. n. 223/2006, in deroga all'ordinario principio di alternatività tra IVA ed imposte ipocatastali, l'art. 1-bis della Tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/1990 prevede infatti l'applicazione dell'imposta ipotecaria proporzionale del 3% per le "trascrizioni di atti e sentenze che importano trasferimento di proprietà di beni immobili strumentali, di cui all'art. 10, primo comma, numero 8-ter), del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, o costituzione o trasferimenti di diritti immobiliari sugli stessi". In maniera analoga si esprime l'art. 10, comma 1, del medesimo al D.Lgs. n. 347/1990 per quanto attiene l'imposta catastale, stabilendo che "le volture catastali sono soggette all'imposta del 10 per mille sul valore dei beni immobili o dei diritti reali immobiliari determinato a norma dell'art. 2,

anche se relative a immobili strumentali, ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'art. 10, primo comma, numero 8-ter), del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633".

Entrambe le disposizioni in commento ricomprendono, dunque, tra fattispecie assoggettate ad imposte ipotecarie e catastali proporzionali le compravendite di cui all'art. 10, n. 8-ter, D.P.R. n. 633/1972. Quest'ultima disposizione prevede, a sua volta, un generale regime di esenzione ai fini IVA delle cessioni di "fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione".

Dalla lettura congiunta delle norme appena citate si ricava agevolmente come l'esclusione dall'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale valga solamente per le compravendite che abbiano ad oggetto immobili diversi da quelli di natura "strumentale" di cui all'art. 10, n. 8-ter, D.P.R. n. 633/1972.

Tale accertamento può essere foriero di criticità, in assenza di una puntuale definizione di fabbricato strumentale. Ed è a tal fine che, secondo la prassi dell'Agenzia delle entrate (1), occorre fare riferimento alla categoria catastale dell'immobile, quale criterio "guida" che consente, in particolare, di ricondurre tra i fabbricati strumentali tutti gli immobili iscritti nelle categorie A10, B, C, D o E.

(1) Tale precisazione, si ricava, tra l'altro, dalla circolare n. 27/E/2006; circolare n. 12/E/2007; risoluzione n. 126/E/2008, in cui, con specifico riferimento alle modifiche introdotte dall'art. 35, commi da 8 a 10-sexies, D.L. n. 223/2006 al regime fiscale delle cessioni e locazioni di fabbricati, l'Agenzia delle entrate ha avuto modo di chiarire che "la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla

classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo". Analoghi criteri sono stati ribaditi nelle successive circolari n. 18/E/2013 e n. 2/E/2014, in cui l'Agenzia delle entrate ha confermato che, per stabilire la natura di un fabbricato ai fini delle imposte indirette, occorre verificare se il cespite rientri o meno tra le categorie catastali (A10, B, C, D o E) previste per gli immobili strumentali.

Esistono, tuttavia, ipotesi nelle quali neppure il dato catastale potrebbe assumere un peso decisivo per la valutazione di strumentalità di un fabbricato.

Questo è appunto il caso di fabbricati accatastati nelle categorie F/3 e F/4, che, non presentando una consistenza e una destinazione d'uso già definita, hanno dato luogo ad un nutrito contenzioso, in cui si inserisce la sentenza in commento, concernente la corretta esegesi della disciplina di cui agli artt. 1-bis della Tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/1990 e 10, comma 1, del medesimo decreto legislativo.

La vicenda concreta e le questioni esaminate dalla Cassazione

La vicenda sottoposta all'esame degli Ermellini originava da un avviso di liquidazione con il quale l'Ufficio - sulla base del combinato disposto degli artt. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. n. 633/1972, 10, comma 1 del D.Lgs. n. 347/1990 e 1-bis della Tariffa allegata - assoggettava a maggiori imposte proporzionali ipotecaria (pari al 3%) e catastale (pari all'1%), in luogo di quelle fisse versate dalla società, la compravendita di cinque unità immobiliari censite nella categoria F/4 ("immobili in corso di definizione") (2); a fondamento di tale rettifica, l'Ufficio sosteneva che, essendo gli immobili iscritti alla data di cessione nella categoria F/4, il relativo trattamento impositivo avrebbe dovuto essere individuato sulla base del precedente accatastamento dei beni oggetto di trasferimento.

La società, risultata soccombente nei gradi di merito, proponeva ricorso per cassazione sulla base di plurimi motivi, deducendo l'erroneità della pronuncia di gravame nella parte in cui, per l'individuazione del trattamento fiscale da applicare alla cessione degli immobili accatastati in F/4, aveva ritenuto corretta le tesi erariali secondo cui dovesse farsi riferimento alla originaria destinazione d'uso degli immobili, come ricavabile dalla precedente categoria catastale di riferimento (nella specie, le categorie C e D, relative ad immobili c.d. strumentali per natura).

In relazione a tale profilo di doglianza, il Supremo Consesso ha ricostruito il quadro normativo rilevante per l'individuazione del trattamento impositivo da applicare alle cessioni di immobili strumentali per natura ed ha ribadito l'orientamento (3) secondo cui l'elemento dirimente, ai fini del regime di tassazione in misura fissa o proporzionale delle cessioni di fabbricati soggette ad imposte ipotecaria e catastale, risiede nell'individuazione della "categoria catastale di appartenenza" del cespite "al momento del trasferimento" (4).

Se, dunque, il faro che dovrebbe illuminare l'accertamento circa la strumentalità dell'immobile risiede nell'individuazione della categoria catastale di appartenenza, *quid iuris* nel caso in cui il fabbricato sia censito nella categoria F/4?

Esaminando la questione da questa prospettiva d'indagine, il giudice di legittimità ha, invero, precisato che la categoria catastale F/4 rappresenta "un censimento fittizio, di natura

(2) La categoria catastale F/4, come emerge dall'art. 3 del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28 (Regolamento del catasto dei fabbricati), è una "categoria fittizia", creata ai soli fini dell'identificazione catastale delle unità immobiliari sottoposte ad interventi di edilizi di natura strutturale (quali quelli di cui all'Intervento di ristrutturazione) che prevedano la costituzione di "porzioni di vano" e/o l'abbattimento di "muri divisorii e di confine tra le varie unità" (si v., in tal senso, la circolare dell'Agenzia del territorio n. 9/T del 2001).

(3) Cfr. *ex plurimis* Cass. civ. n. 4074/2020; n. 12000/2020; n. 710/2022; n. 9800/2024. Dalle indicazioni della S.C. sui temi qui di rilievo si ricava un orientamento talvolta ondivago, eccezion fatta per il consolidato principio che individua il corretto regime da applicare ai fabbricati non ultimati ponendo in rilievo l'accertamento circa la permanenza del bene all'interno del "circuitto produttivo". Cfr. in tal senso Cass. civ. n. 22757/2016; n. 7908/2020; n. 6214/2020; n. 33701/2021; n. 22042/2022; ord. n. 17398/2021.

(4) Nel ribadire tale posizione, la S.C. ha operato una dettagliata ricostruzione della distinzione sussistente tra i beni c.d. strumentali per natura (e cioè quei beni appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E, A/10) ed i beni c.d. strumentali per destinazione. Mentre per i primi si fa riferimento a quei cespiti funzionali all'esercizio dell'attività di impresa, che non sono suscettibili di diversa destinazione se non dopo l'esecuzione di radicali lavori di trasformazione e per i quali la strumentalità permane anche senza un utilizzo diretto da parte del possessore, per i secondi ci si riferisce, invece, a quegli immobili che si pongono come strumentali in base all'utilizzo funzionale del bene stesso. Pertanto, ciò che viene in rilievo per detti ultimi beni è il loro impiego in concreto. Detto in altri termini, per i beni strumentali per destinazione, ciò che conta non è l'accatastamento in una determinata categoria, quanto piuttosto il loro utilizzo quale "strumento" d'impresa.

transeunte, riferito a beni in corso di definizione, vale a dire aventi destinazione strutturale incerta o non ancora attualizzata, e pertanto non suscettibili di essere ricondotti ad una categoria catastale appropriata, corrispondente cioè alla natura del bene in corso di ristrutturazione e, quindi, di corretta identificazione funzionale”.

Preso atto di quanto sopra e con riferimento alla prassi accertativa dell'Agenzia delle entrate che attribuisce rilevanza, ai fini fiscali, alla categoria catastale precedentemente attribuita agli immobili iscritti in F/4, la Suprema Corte ha osservato che “l'attribuzione all'unità immobiliare in oggetto della categoria catastale F/4 precludeva ogni ipotesi di considerazione, ai fini che qui rilevano, delle precedenti categorie (C e D) per l'essenziale, quanto elementare e dirimente, ragione che esse non erano più corrispondenti alla classificazione del bene al momento del trasferimento, laddove, alla stregua di quanto sopra esposto, proprio detto censimento doveva essere considerato”.

In altri termini, se per la corretta individuazione di un immobile strumentale occorre fare riferimento alla categoria catastale, questa stessa impostazione conduce - ad avviso dei Supremi giudici - a ritenere che i fabbricati che vengono sottoposti ad opere di trasformazione (e, dunque, vengono correttamente accatastati nella categoria fittizia e transitoria F/4), hanno una consistenza che certamente “non è più quella che ... avevano in precedenza, per cui non può ipotizzarsi, nemmeno ai fini che occupano, una sopravvivenza dell'originaria categoria catastale, la quale realizzerebbe l'effetto distorto di sterilizzare la stessa funzione della categoria F/4, legando la tassazione ad una consistenza fattuale dei beni non più esistente”.

Escluso, dunque, che, ai fini fiscali, sia possibile prescindere *tout court* dalla circostanza per cui i fabbricati oggetto di cessione risultino accatastati alla data del trasferimento nella categoria F/4, la Cassazione ha, peraltro, ritenuto non decisivo il fatto che tale classificazione non

consentisse di individuare una tipologia “catastale certa e definitiva”; e ciò, in quanto, ai fini dell'applicazione delle imposte ipo-catastali in misura fissa, deve ritenersi sufficiente stabilire “se la vendita abbia avuto ad oggetto beni strumentali o meno”.

Su tali premesse, la Cassazione ha pertanto concluso che la valutazione del giudice regionale non potesse considerarsi corretta, avendo “omesso di sviluppare la decisione sulla categoria catastale goduta dal bene al momento della compravendita (che non erano certo le categorie C e D, come è pacifico tra le parti), con ciò finendo con l'applicare, con efficacia ed effetti ultrattivi, le precedenti, anacronistiche categorie catastali dei beni, in realtà, superate dalla nuova classificazione in F/4, sussistente al momento della vendita”.

Conseguentemente, gli Ermellini hanno cassato la sentenza di secondo grado, rinviando al giudice di merito in diversa composizione affinché, tenuto conto dell'accatastamento dei cespiti in F/4, eseguisse un nuovo accertamento circa il carattere di strumentalità degli immobili oggetto di compravendita.

L'incerta natura della categoria F/4

V'è da chiedersi se - e in che misura - la soluzione adottata dalla Corte di cassazione risulti coerente con l'elaborazione giurisprudenziale (5) e di prassi intervenuta nel corso del tempo e relativa al regime di imposizione ipocatastale dei fabbricati “non ultimati” o “in ristrutturazione” (6); categorie, queste ultime, in cui possano rientrare, a pieno titolo, tanto gli immobili iscritti nella categoria F/3 (“in corso di costruzione”), quanto gli immobili censiti nella categoria F/4 (“in corso di definizione”).

In relazione ai fabbricati non ultimati o in ristrutturazione, invero, la prassi erariale ha precisato che “la relativa cessione si deve ritenere imponibile ad IVA a condizione che i lavori edili siano stati effettivamente realizzati anche se in misura

(5) V. i precedenti richiamati in nt. 3.

(6) Cfr. par. 10 della già menzionata circolare dell'Agenzia delle entrate n. 12/E/2007.

parziale” (7). Trattandosi di fabbricati che non rientrano nel regime di esenzione di cui all’art. 10, comma 1, n. 8-ter, l’A.F. ha conseguentemente ritenuto “pienamente operante ... il principio di alternatività tra IVA e imposte di registro, ipotecaria e catastale”, confermando l’applicazione a tali cessioni delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (8).

Tale conclusione risponde ad una precisa logica di ordine sistematico, se si considera che gli immobili non ultimati, “in corso di costruzione” o in fase di “ristrutturazione”, non essendo ancora in grado di espletare la propria funzione o di essere destinati al consumo, permangono - per definizione - all’interno del circuito produttivo. Ecco perché tali cessioni devono ritenersi fisiologicamente soggette ad ordinaria imposizione ai fini IVA, con liquidazione in misura fissa delle imposte ipotecarie e catastali.

Sposando tale indirizzo interpretativo, sin dalle sentenze n. 22349/2016 e n. 22757/2016, la Corte di cassazione ha rilevato che “la *ratio* della non applicazione delle disposizioni di cui al D.P.R. n. 633/1972, art. 10, comma 1, n. 8-ter, all’ipotesi di cessione di un bene strumentale in corso di costruzione, e quindi non ultimato, è costituita dalla mancata funzionalità della cessione dell’immobile a sottrarre quest’ultimo al ‘circuito produttivo’” (9).

Sulla stessa scia, i Supremi giudici hanno meglio precisato, nella sentenza n. 7908/2020, che “l’esclusione dall’esenzione delle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici entro quattro anni dalla data della ultimazione della costruzione di cui alla lett. a) dell’art. 10, comma 8-ter, citato, risponde alla differente *ratio* di favorire le imprese costruttrici, le quali possono giovare della sottoposizione ad IVA in quanto partecipi del ciclo produttivo. Infatti, il regime di esenzione dell’IVA (con conseguente assoggettamento dell’atto all’imposta di registro) opera per il caso in cui l’immobile non

ancora completato pervenga al consumatore finale. ... Solo la cessione del bene all’utilizzatore finale risulta, infatti, idonea a sottrarre l’immobile al ‘circuito produttivo’; l’immobile si intende uscito dal circuito produttivo anche nell’ipotesi in cui l’acquisto venga effettuato da un ‘consumatore finale-impresa’ e non solo da un privato, a condizione che il bene sia utilizzato come bene strumentale e non destinato alla vendita”.

Gli orientamenti qui richiamati dimostrano come, ai fini della valutazione sulla natura strumentale di un determinato bene immobile, rilevanza centrale debba essere attribuita ad un elemento di carattere oggettivo e funzionale, legato alla destinazione e alle modalità di impiego del cespite oggetto di trasferimento da parte del soggetto acquirente.

Questa linea interpretativa non sembra, di fatto, sconfessata dalla sentenza n. 16946/2024, la quale focalizza l’indagine sulla categoria catastale di iscrizione dell’immobile al momento della vendita (F/4), al fine di ricavare - sia pure in negativo - elementi utili ad escludere la natura oggettivamente strumentale del fabbricato oggetto di compravendita.

È peraltro evidente che, a dispetto dell’affermazione della Suprema Corte secondo cui nell’ambito della disciplina in esame non assumerebbe alcuna “rilevanza la non ultimazione dei lavori e/o la dimostrazione della ristrutturazione in corso”, qualora, al momento della compravendita, l’immobile non abbia assunto ancora una destinazione d’uso definitiva, tale circostanza deve essere necessariamente considerata per stabilire l’effettivo carattere di strumentalità del fabbricato al momento della cessione.

La prassi erariale

Sul piano dei risvolti applicativi, la sentenza in commento dovrebbe consentire di superare a più

(7) V. sul punto nuovamente circolare dell’Agenzia delle entrate n. 12/E/2007.

(8) Cfr. circolare n. 12/2010 dell’Agenzia delle entrate al par. 3.9 (Tassazione immobili strumentali non ultimati).

(9) Su tali premesse, gli Ermellini espressamente hanno riconosciuto che il trasferimento di un immobile “in corso di costruzione”, accatastato nella categoria F/3, non rientra “nella

previsione di cui al D.P.R. n. 633/1972, art. 10, comma 1, n. 8-ter, che prevede l’esenzione da IVA per le cessioni di fabbricati strumentali, posto che la norma stessa prevede che si debba trattare di fabbricato non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni”; ne deriva, quindi, che “la circostanza che l’immobile non sia ultimato esclude[rebbe] di poterne affermare la strumentalità all’esercizio dell’impresa”.

pari la prassi accertativa dell'Agenzia delle entrate che individua nella categoria catastale antecedente al censimento in F/4 il parametro rilevante per l'applicazione delle imposte ipocatastali.

Il riferimento va in particolare alla risposta ad interpello dell'Agenzia delle entrate n. 167 del 6 aprile 2022, relativa alla cessione di un immobile temporaneamente iscritto in catasto nella categoria F/4, in quanto sottoposto ad interventi di riqualificazione e ristrutturazione che avrebbero comportato la modifica della destinazione d'uso del bene; arresto nel quale, in particolare, l'Agenzia delle entrate ha ritenuto di escludere l'applicabilità delle imposte ipocatastali in misura fissa ad una compravendita avente ad oggetto fabbricati (10) iscritti nella categoria catastale F/4.

Un simile indirizzo interpretativo è palesemente sconfessato dalla pronuncia di legittimità in esame, che esclude *apertis verbis* la possibilità di attribuire effetti "ultrattivi" alla precedente categoria catastale di un fabbricato che, al momento della cessione, risulti accatastato in F/4.

L'accertamento relativo al carattere di strumentalità per i fabbricati F/4

La pronuncia degli Ermellini sembrerebbe innovativa sotto un ulteriore, quanto fondamentale, punto di vista.

Come già evidenziato, la giurisprudenza di legittimità ha più volte ribadito il principio per cui, al fine di individuare il corretto trattamento fiscale ai fini delle imposte indirette di una cessione di immobili, il parametro guida dell'indagine deve essere rinvenuto nell'accertamento della strumentalità "per natura" del bene immobile. Ciò sta a significare, in poche parole, che bisogna guardare alla categoria catastale in cui l'immobile era iscritto al momento della compravendita.

La pronuncia in esame sembra spingersi oltre questo dato, lasciando intendere che, se è vero che l'iscrizione nella categoria fittizia F/4 va tenuta in considerazione per verificare la strumentalità del bene (dimostrando che i fabbricati oggetto di lavori di ristrutturazione non hanno ancora assunto una consistenza che ne giustifichi l'iscrizione in una delle categorie catastali previste per gli immobili strumentali per natura), il dato catastale non pregiudica la possibilità di un accertamento sulla effettiva strumentalità dell'immobile per l'impresa acquirente.

Da questo punto di vista, verrebbe spontaneo chiedersi se il ragionamento della Cassazione apra un varco alla rilevanza di profili attinenti alla strumentalità, per così dire, "prospettica" del fabbricato oggetto di compravendita, sulla base di un accertamento che tenga conto non solo delle caratteristiche funzionali del bene in un determinato momento, ma anche della potenziale vocazione strumentale che il medesimo sarà destinato ad assumere per l'impresa acquirente.

Questa tesi parrebbe, in particolare, suffragata dalla tipologia di decisione adottata dalla Suprema Corte. Ed infatti, se per accertare il carattere di strumentalità fosse bastato solamente l'individuazione della categoria catastale, la Corte avrebbe potuto cassare senza rinvio e decidere essa stessa la questione in senso favorevole alla contribuente, sul presupposto per cui il censimento in F/4 non individuerrebbe un immobile strumentale "per natura". In senso contrario, invece, gli Ermellini hanno rinviato la questione al giudice di secondo grado affinché quest'ultimo, in sede di verifica fattuale, potesse valutare "se la ritenuta natura strumentale dei beni in oggetto fosse compatibile e consentanea alla categoria catastale F/4 vigente al momento della compravendita, unico dato al quale far riferimento per la corretta applicazione delle predette disposizioni".

(10) Sulla base delle precedenti indicazioni impartite su tematiche analoghe dall'Agenzia delle entrate (cfr. *inter alia*, circolari n. 18/E del 29 maggio 2013 e n. 22/E del 28 giugno 2013) l'istante riteneva che, non essendo tale cessione riconducibile al perimetro dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter, sarebbero rimaste inapplicabili le disposizioni di cui agli artt. 10, comma 1, D.Lgs. n. 347/1990 e 1-bis della Tariffa allegata al medesimo decreto, le quali, nel sancire una deroga al principio di alternatività tra l'IVA e le imposte ipocatastali, avrebbero previsto la liquidazione delle imposte ipocatastali in misura proporzionale. Secondo l'Agenzia delle entrate, tuttavia,

tale categoria avrebbe risposto esclusivamente "all'esigenza transitoria di indicare che l'immobile si trova in una fase di trasformazione edilizia e non [sarebbe stata] idonea a ritenere già intervenuto un cambio di destinazione d'uso" e, pertanto, l'immobile avrebbe mantenuto, per quanto concerne il trattamento impositivo, la natura che aveva prima di tale classificazione catastale provvisoria, vale a dire, nel caso oggetto di interpello, natura strumentale. Per l'effetto, l'Agenzia si esprimeva nel senso della liquidazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale.

Vi è da escludere che tale valutazione implichi un accertamento sulla futura destinazione d'uso del fabbricato, dovendosi tenere conto di quanto stabilito dalla Suprema Corte in ordine alla rilevanza della "consistenza fattuale dei beni" alla data del rogito notarile.

Alla luce di quanto sopra, si deve concludere che la valutazione demandata al giudice del rinvio resti confinata ad una verifica sullo stato di fatto dei fabbricati oggetto di cessione e sulla correttezza della relativa iscrizione nella categoria catastale F/4.

LIBRI

Bilancio e fondamentali d'impresa per giuristi

a cura di Marco Fazzini

II edizione, WoltersKluwer, 2024, pagg. 352, euro 40,00

IPSOA Guide operative

BILANCIO E FONDAMENTI D'IMPRESA PER GIURISTI

Bilancio, Analisi di bilancio, Valutazione d'azienda, Fraud due diligence, Fiscalità e Finanza, ESG, Crisi di impresa, operazioni straordinarie

a cura di Marco Fazzini

Wolters Kluwer

Lo scopo del volume è quello di introdurre i giuristi all'inquadramento e alla comprensione di alcuni ambiti delle **discipline economico-aziendali**, attraverso un'esposizione che tenga conto del loro background e delle effettive necessità, per consentire loro di avvicinarsi alle imprese con maggiore consapevolezza e di disporre di cognizioni e di un lessico adeguati per poter interagire con altre professionalità.

Per mezzo di un **percorso guidato** e numerosi **esempi**, è fornito uno strumento di consultazione accessibile e operativo sulle tematiche più rilevanti:

- Bilancio
- Analisi di bilancio

- Valutazione d'azienda
- Fraud due diligence
- Fiscalità
- Finanza
- ESG
- Crisi di impresa,
- Operazioni straordinarie.

Per informazioni o per l'acquisto:

- **Servizio Informazioni Commerciali Ipsoa**
Tel. 02.82476794
- **Agenzie Ipsoa di zona**
(www.ipsoa.it/agenzie)
- **www.shopwki.it**