

TRATTAMENTO AI FINI IVA / REGISTRO assegnazione agevolata

TEMA: assegnazione agevolata di un bene strumentale ai soci; trattamento ai fini IVA/registro.

PROBLEMA: il capannone che la società intenderebbe assegnare ai soci è stato costruito su area acquistata dalla società prima del 1973 (quindi acquisto senza detrazione dell'IVA), ma edificato successivamente al 1973 (verosimilmente imputando ai fini IVA i costi di costruzione).

QUESITO: oggi l'assegnazione sarà fuori campo IVA (non essendo stata detratta IVA al momento dell'acquisto dell'area), quindi soggetta ad imposta di registro (ridotta dal 9 al 4,5%), oppure rientrerà in campo IVA (essendo stati detratti i costi di costruzione), quindi soggetta ad imposta di registro fissa ?

COMMENTI: la documentazione che ho trovato sull'argomento (in Federnotizie e su Informativa Fiscale) evidenziano con estrema chiarezza che per i beni strumentali acquistati senza scontare IVA a monte (per es. acquisto ante 1973) l'assegnazione resta fuori campo IVA, ma non si esamina il caso dell'acquisto del terreno senza scontare IVA e successiva costruzione del fabbricato strumentale detraendo l'IVA sui costi di costruzione.

Evidentemente comporta una notevole differenza dover corrispondere oggi l'imposta di registro al 4,5% calcolata sul valore di un capannone, piuttosto che in misura fissa.

se ora la cessione ha ad oggetto il fabbricato strumentale, si deve trattarlo come tale, perchè ormai il terreno ha perso la sua natura e poco importa se era stato acquistato senza iva; ci si deve focalizzare sull'oggetto dell'assegnazione e nel caso di specie trattasi di fabbricato non più di terreno
ma per scrupolo senti la Tua Agenzia delle Entrate di riferimento, se la pensa diversamente.

Ho scoperto e trovato illuminante il commento dell'illustrissimo collega Raffaele Trabace

1. CESSIONI/ASSEGNAZIONI – IN CAMPO/ FUORI CAMPO IVA

Va ricordato in generale quanto segue:

- l'IVA si applica sulle cessioni di beni effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese;
- costituiscono cessioni di beni gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere;
- le assegnazioni ai soci fatte a qualsiasi titolo da società di ogni tipo e oggetto costituiscono cessioni di beni;
- le cessioni di beni fatte dalle società si considerano in ogni caso effettuate nell'esercizio di imprese e quindi in campo IVA, a seconda dei casi, imponibili o

esenti, salvo fattispecie particolari: es. cessioni di terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria (che non si considerano cessioni di beni ai fini IVA);

– le assegnazioni di beni ai soci realizzano ipotesi di destinazione a finalità estranee all'esercizio d'impresa, da ricomprendere, unitamente all'autoconsumo, tra le fattispecie di cui all'art.5, par. 6, della VI Direttiva IVA, disposizione che in base alla sentenza della Corte di Giustizia europea 17 maggio 2001, causa C-322/99 e C-323/99, è da intendersi nel senso che un bene dell'impresa destinato all'uso privato dell'imprenditore, o a finalità estranee all'impresa, non deve essere assoggettato ad imposta qualora tale bene non abbia consentito la deduzione dell'IVA in ragione del suo acquisto presso un soggetto che non ha la qualità di soggetto passivo. (Cfr. Circolare 13 maggio 2002, n. 40/E; Risoluzione 17 giugno 2002, n. 194/E; Circolare 1° giugno 2016, n. 26/E)

Pertanto le assegnazioni ai soci sono da considerarsi IN CAMPO IVA soltanto nei casi in cui i beni assegnati siano stati acquistati dalla società assegnante presso un soggetto Iva dal 1° gennaio 1973 (data di entrata in vigore del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633) in poi.

Conseguentemente, sono da considerarsi FUORI CAMPO IVA le assegnazioni di beni acquistati dalla società: prima del 1973; presso privati; conferiti da privati.

Un caso particolare

Assegnazione di un fabbricato acquistato dalla società presso un privato, successivamente trasformato o ampliato dalla società stessa con la esecuzione di lavori per i quali sia stata operata la detrazione dell'IVA.

L'assegnazione rimane fuori campo IVA nel caso in cui i lavori siano stati finalizzati esclusivamente al miglioramento delle condizioni di utilizzazione dell'immobile.

[Tenuto presente altresì che, a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 133/2014, convertito dalla L. n. 164/2014, al d.P.R. n. 380/2001, Testo unico in materia edilizia, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, a condizione che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso, si considerano interventi di manutenzione straordinaria così come gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e sia mantenuta l'originaria destinazione d'uso. Interventi pertanto non rilevanti ai fini dell'applicazione alle assegnazioni/cessioni della disciplina di cui ai nn. 8-bis) e 8-ter), co. 1°, art. 10, d.P.R. n. 633/1972.]

Qualora, invece, il fabbricato di risulta, per la natura degli interventi eseguiti, qualificabili come interventi di "ristrutturazione", possa considerarsi, per la sua attuale consistenza, come "nuovo" immobile, valutabile autonomamente rispetto a quello originario, l'assegnazione viene attratta nel campo di applicazione dell'IVA e, pertanto, trattandosi di cessione di fabbricato, l'operazione deve farsi rientrare nella disciplina di cui all'art. 10, co. 1°, n. 8-bis) oppure n. 8-ter), a seconda che si tratti di fabbricato abitativo o di fabbricato strumentale per natura (Cfr. Risoluzione 17 giugno 2002, n. 194/E).

Stessa disciplina va riservata all'assegnazione di un fabbricato costruito dalla società, con IVA portata in detrazione, su terreno acquistato presso un soggetto privato senza applicazione dell'IVA.