

IVA al 20% per cessione dei terreni edificabili

Nessuna esenzione per la compravendita di un terreno su cui sorgono fabbricati da demolire

03 dicembre 2009

Così ha deciso la Corte di Giustizia Europea con la sentenza C-461/08 del 19 novembre scorso, chiarendo che in una situazione del genere non si configura la cessione del fabbricato, ma quella del terreno edificabile.

Nel caso preso in esame un'impresa aveva acquistato un terreno su cui erano situati due fabbricati. Il venditore prima della cessione aveva stipulato un altro contratto per la demolizione degli edifici, prevedendo spese a carico dell'acquirente.

Secondo i giudici il terreno costituisce l'elemento principale della cessione, mentre il fabbricato è un elemento accessorio, dal momento che se ne prevedeva la demolizione fin dall'inizio. Si deduce quindi che il terreno veniva acquistato con l'obiettivo di costruire un nuovo edificio.

Considerato che le due prestazioni sono connesse in modo stretto si crea un'unica operazione, mentre nel caso contrario di due prestazioni distinte, ci si sarebbe trovati di fronte a due diverse imposizioni o esenzioni dall'Iva.

La Corte di Giustizia europea ha stabilito che la cessione di un terreno su cui si trova un vecchio edificio da demolire costituisce un'operazione unica se l'abbattimento è iniziato prima della cessione proprio per consentire la costruzione di un nuovo fabbricato.

Ai fini dell'Iva la cessione riguarda quindi un terreno edificabile sulla quale non si trova nessuna costruzione. Di conseguenza l'operazione paga l'Iva al 20% indipendentemente dallo stato di avanzamento in cui si trovano i lavori di demolizione al momento del trasferimento della proprietà

Da: Notaio Fabrizio Pascucci [mailto:fpascucci@notariato.net]

Inviato: giovedì 21 gennaio 2010 19.22

A: 'giuseppe ponzi'; 'Lista Sigillo'

Oggetto: R: Beni da demolire

Ti allego una sentenza della Corte di Giustizia Europea che può forse esserti utile.

Fabrizio Pascucci

Da: giuseppe ponzi [mailto:gponzi@notariato.net]

Inviato: giovedì 21 gennaio 2010 11.23

A: Lista Sigillo

Oggetto: Beni da demolire

Propongo in lista il seguente quesito:

Vendita di un terreno edificabile in centro storico con sovrastante fabbricato industriale da demolire parzialmente.

Trattandosi di centro storico l'unità immobiliare ad uso industriale dovrà essere di fatto totalmente demolita per consentire la costruzione di fabbricato ad uso abitazione e uffici.

Trattandosi di fabbricato da demolire oggetto della compravendita ai fini delle imposte è solo il terreno o il terreno e il fabbricato?

Il terreno è soggetto a I.V.A.; il fabbricato è soggetto per opzione a I.V.A. e imposte ipotecarie più catastali (4%) ed eventualmente al reverse charge?

Ringrazio chi vorrà rispondermi.

Ponzi Giuseppe