

vendita di **bene immobile abitativo** da parte di società (**che non ha costruito, né effettuato lavori di recupero/ristrutturazione**); acquirente società di capitali.

Il commercialista della società venditrice insiste nel voler effettuare in atto OPZIONE PER L'I.V.A. con conseguenziale applicazione del regime del "reverse charge", e ciò sulla scorta della considerazione che la società odierna venditrice ha incorporato, in sede di fusione, la società che aveva ristrutturato l'immobile in questione. E' corretto?

Personalmente ho sempre ritenuto l'apporto patrimoniale determinatosi a seguito di una fusione per incorporazione come titolo di acquisto della società incorporante, di guisa che non mi ritrovo con la ricostruzione fatta, fiscalmente, dal commercialista.

E' possibile, invece, sostenere che, poiché la fusione è avvenuta in regime di neutralità fiscale, abbia ragione chi sostenga la possibilità di applicare in atto l'opzione per l'I.V.A., sebbene, di fatto, la società venditrice non è quella che ha ristrutturato?

In caso di conferimento di azienda, secondo l'AE la qualifica di "impresa costruttrice" si trasferisce dalla conferente alla conferitaria.

Ti riporto il brano relativo della **Risoluzione 23/04/2003 n. 93**:

"Al riguardo, si osserva che con il conferimento di azienda sono stati trasferiti alla società conferitaria tutti i rapporti attivi e passivi già facenti capo alla società conferente e relativi all'attività svolta con il complesso aziendale ceduto, al fine della prosecuzione dell'attività stessa da parte della società conferitaria.

Si verifica, quindi, una successione a titolo universale in capo alla società conferitaria relativamente ai rapporti giuridici derivanti dalla titolarità dell'attività del complesso aziendale conferito.

Ne deriva, così come precisato per una questione analoga nella risoluzione n. 363855 del 23 giugno 1979, che la qualifica di "impresa costruttrice" è trasmessa, per effetto del conferimento, alla società conferitaria trattandosi di una qualifica non legata alla sopravvivenza del soggetto conferente, che rileva con riferimento esclusivo all'immobile oggetto di conferimento."

Per quanto espresso dall' AE in relazione alla disciplina Iva delle cessioni di fabbricati, anteriore alle modifiche normative del 2006, ritengo che il principio sia tuttora valido, oltreché per il caso di conferimento, anche nell'ipotesi di fusione per incorporazione, nel qual caso la qualifica si trasferirebbe dalla incorporata alla incorporante.