

Risoluzione del 14/03/1974 prot. 505365

Oggetto:

Iva. Cessioni. Terreno con annesso fabbricato.

Sintesi:

La cessioni di un terreno con soprastante fabbricato e' assoggettabile regolarmente ad Iva e, quindi, all'imposta fissa di registro ai sensi dell'art.38 del D.P.R. 634/72 qualora il terreno possa considerarsi pertinenza del fabbricato. Nell'ipotesi contraria, invece, il suddetto trasferimento e' escluso dal campo di applicazione dell'Iva e, di conseguenza, rientra nella sfera impositiva dell'imposta di registro.

Testo:

La Societa', con lettera pervenuta in data 21 dicembre 1973 ha formulato genericamente un quesito per conoscere quale sia il trattamento tributario al quale debba essere assoggettato il trasferimento, tra due soggetti di I.V.A., di un terreno di 8.000 mq. con soprastante fabbricato in muratura ad uso magazzino e ufficio di circa 600 mq.

Al riguardo, devesi preliminarmente osservare che gli elementi forniti non consentono una esauriente disamina del problema prospettato; ad ogni modo, per quanto concerne l'imposta sul valore aggiunto, e' indispensabile individuare lo stato in cui si trova l'immobile all'atto del trasferimento, a nulla influendo l'uso al quale l'acquirente intenda destinarlo. Pertanto, qualora l'immobile che formera' oggetto della cessione sia da considerare area edificabile, costituendo il fabbricato una pura e semplice pertinenza, il trasferimento in questione e' escluso dal campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'articolo 2, terzo comma lett. a) del D.P.R. 26.10.1972, n. 633 e, di conseguenza, rientra nella sfera impositiva dell'imposta di registro.

Qualora, invece, il terreno possa essere considerato pertinenza del fabbricato, allora non vi e' dubbio che la cessione debba essere assoggettata all'I.V.A. nei modi e nei termini previsti dal citato decreto n. 633 e, quindi, all'imposta fissa di registro giusta il disposto dell'art. 38 del D.P.R. 26.10.1972, n. 634.