

Norme & Tributi

# Stock di magazzino: la cessione sconta l'Iva

Imposte indirette

Non c'è neutralità per il passaggio tra soggetti situati fuori dalla Ue

Esclusa la possibilità di individuare in Italia un complesso aziendale

Simona Ficola  
Benedetto Santacroce

La cessione dello stock di magazzino presente in Italia, compreso nella cessione di ramo di azienda, costituisce un'autonomia cessione di beni se l'azienda è situata in un Paese extra Ue.

Più in dettaglio, l'agenzia delle Entrate con la risposta a interpello 194/2024 è tornata sul tema sempre delicato della distinta qualificazione della cessione di ramo di azienda rispetto alla cessione di singoli beni che, notoriamente, hanno differenti effetti ai fini Iva. La prima è esclusa dal campo di applicazione dell'imposta in base all'articolo 2, comma 3, lettera b) del Dpr 633/1972, mentre la cessione di singoli beni è un'operazione rilevante ai fini Iva.

Nel caso oggetto di interpello, l'operazione è realizzata tra due soggetti extra Ue, entrambi identificati ai fini Iva in Italia e non stabiliti, ed ha per oggetto un complesso aziendale situato in tale Paese extra Ue. In Italia esiste uno stock di magazzino, di proprietà

del soggetto extra Ue.

Premesso che per distinguere la cessione di azienda da una mera cessione di beni, la Corte di giustizia Ue e la Cassazione hanno chiarito che si ha cessione di azienda quando oggetto del trasferimento è un complesso organico unitariamente considerato, per il quale emerga ex ante la complessiva attitudine, anche solo parziale, all'esercizio di impresa, l'agenzia delle Entrate ricorda che la norma unionale postula che il complesso aziendale oggetto del trasferimento, in conseguenza di un'operazione straordinaria, deve essere situato nel territorio di uno Stato membro.

Infatti, la norma unionale, recepita dalla norma domestica all'articolo 2, comma 3, del decreto Iva prevede che il trasferimento ad una società di una universalità totale o parziale di beni, gli Stati membri possono considerare che non è avvenuta alcuna cessione di

beni e che il bene originario succede al precedente. Ne deriva quindi anzitutto che il complesso aziendale deve essere situato nel territorio di uno Stato membro e che tale Stato che abbia operato nel regime di esclusione Iva.

Nel caso in esame, il bene non è individuabile in Italia un complesso aziendale ai in virtù della norma sopra citata, ma solo uno stock di magazzino. Pertanto, secondo l'agenzia delle Entrate, in relazione ai beni presenti in Italia e trasferiti fra le due società extra Ue, non può trovare applicazione il regime di neutralità previsto dall'articolo 2, comma 3, del decreto Iva.

La circostanza che la società cedente è localizzata fuori dal territorio nazionale ha precluso la possibilità di considerare ricompresi nel concetto di universitas i beni situati in Italia, Paese diverso da quello di localizzazione del restante compendio aziendale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

Rilevanza territoriale

La cessione dei beni situati in Italia, che costituiscono un mero stock di magazzino, effettuata a favore della società extra Ue (priva di stabile organizzazione ma registrata in Italia per quanto concerne l'Iva) va considerata, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, come autonoma cessione di beni, territorialmente rilevante in Italia in base all'articolo 7-bis del

Dpr 633/1972 e, pertanto, soggetta a tassazione nel Paese. Così la risposta a interpello 194/2024 delle Entrate

Esclusa la neutralità

Non è individuabile in Italia, un complesso aziendale (articolo 19 della direttiva Iva) e, pertanto, in relazione ai beni presenti in Italia non può trovare applicazione il regime di neutralità

La tutela del creditore

L'obbligo di demolizione

Il proprietario dell'opera abusiva deve demolire l'abuso se il Comune non provvede. Nel caso il responsabile dell'abuso non demolisce, il manufatto è acquisito al patrimonio disponibile del Comune. Il bene diventa proprietà del Comune sgravato da qualsiasi diritto reale, ipoteche comprese.

La funzione della Confisca

In base alla funzione della confisca edilizia, è considerata «palese» l'irragionevolezza della disciplina che determinava l'automatica estinzione del diritto reale di ipoteca e il conseguente pregiudizio alla tutela del credito, a scapito di un creditore ipotecario che non è responsabile dell'abuso.

## Abusi, l'acquisto coattivo del comune non incide sull'ipoteca precedente

Corte costituzionale

Paradossale penalizzare il creditore incolpevole cancellando il suo diritto

Angelo Busani

L'acquisizione coattiva di un edificio da parte del Comune a causa di un abuso edilizio non compromette l'ipoteca che sia stata anteriormente iscritta sull'edificio. È quanto consegue alla sentenza della Corte costituzionale 160 del 3 ottobre 2024, la quale ha dichiarato non conformi alla Costituzione le norme che non fanno salva l'ipoteca qualora l'edificio abusivo sia acquisito al patrimonio del Comune nel cui territorio esso è ubicato.

Si tratta dell'attuale articolo 31, comma 3, Dpr 380/2001, il quale riproduce una identica norma, ora abrogata, che era contenuta nell'articolo 7, comma 3,

legge 47/1985. Secondo questa norma, in caso di violazioni particolarmente gravi della normativa urbanistico-edilizia (realizzazione di opere in assenza di concessione o di permesso di costruire o in totale difformità dal titolo edilizio o con variazioni essenziali), al proprietario dell'opera abusiva va ingiunta la demolizione dell'abuso se il Comune non vi provvede. Se il responsabile dell'abuso non demolisce, il manufatto è acquisito al patrimonio disponibile del Comune, il quale deve disporre la demolizione a spese del responsabile dell'abuso, «salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali» (articolo 31, comma 5, Dpr 380).

Ora, per una costante giurisprudenza trentennale, sia civilistica (da ultimo: Cassazione 33570/2021) che amministrativa (Consiglio di Stato 16/2023), si ritiene che l'esito di questa normativa sia un acquisto "a titolo originario" in capo al Comune, con la conseguenza che il Comune acquisisce la proprietà

del bene sgravato da qualsiasi diritto reale altrui, ipoteche comprese.

Non potendosi trarre conseguenze diverse in base al diritto vigente, le Sezioni unite della Cassazione (con ordinanza 26/2024) hanno rimesso alla Corte costituzionale il giudizio se la normativa evidenziasse profili di incostituzionalità e i giudici delle leggi, di conseguenza, hanno positivamente riscontrato il dubbio dei giudici della legittimità, sotto tre profili: irragionevolezza (articolo 3 della Costituzione), lesione della posizione giuridica del creditore ipotecario e del suo diritto alla tutela giurisdizionale (articolo 24 della Costituzione), rispetto del diritto di proprietà e dei diritti reali (articolo 42 della Costituzione).

È stato reputato paradossale che il creditore ipotecario, il quale non abbia alcuna responsabilità nella realizzazione dell'abuso edilizio e nel conseguente rifiuto di procedere alla demolizione dell'immobile abusivo, veda di fatto cancellato il suo diritto di ipoteca. Il tutto senza poter partecipare al procedimento, cioè senza potersi opporre né all'edificazione abusiva, né all'ordine di demolizione. Inoltre, se il creditore perdesse l'ipoteca a causa dell'acquisizione coattiva del Comune, sarebbe del tutto compromessa la possibilità di soddisfarsi in via esecutiva sul bene oggetto dell'ipoteca, la quale gli attribuisce il diritto di sequela e il diritto di far espropriare tale bene.

Alla luce della funzione della confisca edilizia, viene qualificata come «palese» l'irragionevolezza della disciplina che determinava l'automatica estinzione del diritto reale di ipoteca e il conseguente pregiudizio alla tutela del credito, a scapito di un creditore ipotecario non responsabile dell'abuso. Questi, infatti, finisce per subire le conseguenze sanzionatorie di un illecito al quale è del tutto estraneo.

Ne consegue che la normativa in tema di acquisizione da parte del Comune di edifici abusivi dovrà ora essere letta, come se recasse la prescrizione della salvezza dell'ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento comunale che accerta l'inottemperanza alla ingiunzione a demolire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Transizione 5.0, l'aiuto resiste al risparmio energetico ridotto

Incentivi

Nuove faq del Gse: ok a riduzione dei parametri e modifica del programma

Roberto Lenzi

È possibile ridurre i parametri di risparmio energetico dichiarati inizialmente ed è possibile modificare, anche se di poco, il programma presentato. Inoltre, il certificatore che rilascia le attestazioni per accedere al Piano transizione 5.0 può aver svolto anche altri incarichi per l'impresa, a patto che sussista il requisito di indipendenza. Confermata la validità di polizze assicurative pre-esistenti al piano, purché garantiscano la copertura sulle attività che il certificatore è chiamato a svolgere. Sono questi alcuni dei chiarimenti ulteriori che il Gse ha diramato tramite il proprio sito internet in merito al credito d'imposta Transizione 5.0.

Polizza professionale

Il chiarimento riguarda il caso di un professionista iscritto all'Albo professionale e già dotato di polizza professionale per la responsabilità civile che si chiede se debba sottoscrivere una nuova polizza specifica per poter produrre le perizie asseverate previste dal piano. Il Gse chiarisce che, nel caso in cui la polizza professionale per la responsabilità civile già stipulata da un professionista abilitato comprenda anche il rischio per le attività di certificazione previste dal Piano transizione 5.0, non risulta necessaria la sottoscrizione di una nuova polizza. Rimanda quindi alla responsabilità del professionista di fare in modo che la polizza assicurativa abbia caratteri

stiche e massimali adeguati alle attività che lo stesso intende intraprendere.

Progressi incarichi

Nel rispetto dei requisiti di indipendenza e imparzialità, il certificatore può svolgere o aver svolto altre attività professionali per conto dell'impresa richiedente le certificazioni, oltre a quanto previsto per il Piano Transizione 5.0. La presenza di altri incarichi, attuali o progressi, non comporta quindi automaticamente il venir meno delle caratteristiche di terzietà e imparzialità del certificatore. Infatti, il principio di indipendenza richiede che il certificatore debba essere completamente indipendente dall'impresa che richiede la certificazione,

Il certificatore può aver svolto altri incarichi per l'impresa purché mantenga il requisito di indipendenza

non avendo alcun interesse diretto o indiretto nei progetti che valuta. Questo comporta che non debba avere alcuna relazione economica o commerciale che possa influenzare la sua valutazione. Il principio di imparzialità, invece, prevede che debba essere garantito che il certificatore non subisca alcuna pressione o influenza esterna che possa comprometterne il giudizio, in modo che il suo lavoro possa basarsi esclusivamente su evidenze oggettive e standard tecnici chiaramente definiti.

Varianti progettuali

Le imprese possono apportare modifiche, anche se limitate, al programma di innovazione, per le quali, tuttavia, dovrà essere fornita evidenza nella certificazione ex post. Il Gse ha comunque chiarito che non sono consentite modifiche sostanziali quali, a

titolo esemplificativo e non esaustivo, l'aggiunta di nuove tipologie di beni materiali e immateriali diverse da quelle inizialmente previste, l'aggiunta o sostituzione di tipologie di impianti di autoproduzione di energia elettrica diverse da quelle inizialmente previste ovvero un incremento della potenza degli impianti medesimi, nonché attività di formazione diverse da quelle inizialmente previste. Inoltre, non sono ammesse variazioni al perimetro del programma di misura adottato per il calcolo della riduzione dei consumi energetici. In questi casi, infatti, l'impresa beneficiaria deve rinunciare alla domanda di agevolazione e presentare eventualmente una nuova richiesta.

Risparmio energetico mobile

Il risparmio energetico comunicato nella fase di completamento del progetto di investimento può essere inferiore a quello comunicato in fase di prenotazione. Il problema, infatti, sorgerebbe solo laddove la riduzione del dato portasse al di sotto dei limiti delle percentuali minime di risparmio energetico previste pari al 3% nel caso di struttura produttiva e al 5% nel caso di processo interessato; tale situazione comporterebbe la decadenza dell'agevolazione 5.0, rimanendo però possibile passare a quanto previsto dal Piano Transizione 4.0. In caso di riduzione al di sopra di tali limiti, invece, il credito d'imposta viene semplicemente ricalcolato sulla base della percentuale di risparmio energetico comunicata in fase di completamento. Nel caso in cui il risparmio energetico comunicato nella fase di completamento del progetto di investimento sia superiore a quello comunicato in fase di prenotazione, il credito d'imposta non può comunque superare il limite massimo del credito d'imposta prenotato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## PROSTAT ACT

È un integratore alimentare a base di Serenoa Repens titolata.

Una compressa al giorno contribuisce a favorire la funzionalità della prostata e delle vie urinarie.

IN FARMACIA, PARAFARMACIA ED ERBORISTERIA



30 compresses con 320 mg di Serenoa Repens ciascuna

A SOLI 13,90 €



60 compresses con 320 mg di Serenoa Repens ciascuna

A SOLI 19,90 €

Leggere le avvertenze riportate sulla confezione. Gli integratori non sostituiscono una dieta variata, equilibrata ed un sano stile di vita.

Prostat Act è distribuito da F&F srl - 06/9075557 - mail: info@linea-act.it

www.linea-act.it