

L'acquisto del fabbricato da demolire non è tassato come area edificabile

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 06 SETTEMBRE 2019 | Angelo Busani

Se un'impresa vende un'area con il soprastante fabbricato si tratta di un contratto che non ha ad oggetto la cessione di un terreno edificabile (quindi, non si tratta di una operazione Iva imponibile) se è «economicamente indipendente» da altre operazioni successive; e ciò anche se anche se l'intenzione delle parti contraenti, già espressa al momento della compravendita, è che il fabbricato sia totalmente o parzialmente demolito per fare posto a un nuovo fabbricato. In sostanza, se l'operazione di cessione e l'operazione di demolizione e ricostruzione sono «economicamente indipendenti», al prezzo pattuito per l'operazione di cessione del fabbricato e dell'area non va aggiunta l'Iva. Lo ha stabilito la Corte di Giustizia UE nella causa C-71/18 (KPC Herning) con sentenza del 4 settembre 2019. Il caso esaminato giunto all'esame della Corte Ue era quello della compravendita di un fabbricato adibito a deposito e della relativa area di sedime e di pertinenza venduto dall'autorità portuale di Odense in Danimarca a una società danese di promozione immobiliare ed edilizia che sviluppa progetti immobiliari. Questa società, avendo ideato un progetto di costruzione di unità abitative per la gioventù, una volta comprato il manufatto, lo ha poi rivenduto a una cooperativa edilizia, la quale si proponeva di effettuare l'acquisto al fine di realizzare detto progetto di sviluppo immobiliare, previa parziale demolizione (a sue spese) del fabbricato adibito a deposito. Si è posto, dunque, il tema se queste due compravendite fossero da qualificare come cessione di fabbricato o di area fabbricabile. La Corte Ue precisa anzitutto che il caso esaminato è diverso da quello deciso con la sentenza del 19 novembre 2009 (causa C-461/08, Don Bosco Onroerend Goed): in quella occasione era stato accertato che lo scopo perseguito dal venditore e dall'acquirente del bene immobile consisteva nella cessione di un terreno pronto a essere edificato: il venditore era incaricato della demolizione del fabbricato esistente sul fondo in questione e il costo di tale demolizione era stato sopportato, almeno in parte, dall'acquirente; la demolizione del fabbricato era già iniziata al momento del contratto di compravendita. Alla luce di tali circostanze, la Corte qualificò la cessione del bene immobile in questione nonché la demolizione del fabbricato esistente come un'unica operazione di cessione di un terreno non edificato, perciò imponibile a Iva. Nella causa C-71/18 la Corte, invece, rileva che, al momento della prima compravendita presa in considerazione, il fabbricato adibito a deposito era «pienamente operativo» e nessuna delle parti contraenti era incaricata della demolizione di tale deposito, dal momento che tale demolizione era da effettuarsi solo in seguito all'acquisto del bene da parte della cooperativa che sarebbe stata parte acquirente nel secondo contratto di compravendita. In sostanza, la prima operazione di vendita viene ritenuta «distinta e indipendente dalle operazioni successive ... e, in particolare, dalla demolizione parziale del deposito». Ma anche nel secondo episodio di compravendita, è risultato che il fabbricato adibito a deposito era «sempre ... oggetto di un uso effettivo» e che, successivamente alla cessione, il venditore non era stato in alcun modo coinvolto nella demolizione parziale del deposito. Il fatto, dunque, che l'acquirente della seconda compravendita abbia realizzato l'acquisto con il fine della realizzazione di alloggi «non può collegare le diverse operazioni in modo tale che esse possano essere considerate un'unica prestazione economica indissociabile». © RIPRODUZIONE RISERVATA