

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

IMMOBILI

La Corte del Lussemburgo: l'operazione non è Iva imponibile

C'è indipendenza economica tra demolizione e ricostruzione

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 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 edificabile.

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

QUOTIDIANO

DEL FISCO



DOPO LA RISOLUZIONE

Patente guida più cara senza l'esenzione Iva

Tutte le prestazioni formative e didattiche dirette al conseguimento della patente di guida siano da considerare imponibili ai fini Iva. Si applicherà l'aliquota del 22% dopo la risoluzione 79/E che recepisce le indicazioni della Corte di giustizia.

— **Benedetto Santacroce**
Il testo integrale dell'articolo su: quotidianofisco.ilssole24ore.com

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».

Le foto professionali del matrimonio sono oggetti d'arte

SENTENZA UE

Iva al 10% per le immagini firmate, numerate e nel limite di 30 esemplari

Anna Abagnale
Benedetto Santacroce

Le fotografie di un matrimonio sono ai fini Iva «oggetti d'arte» e beneficiano dell'aliquota ridotta del 10% a condizione che siano prodotte dall'autore, o sotto il suo controllo, e siano firmate e numerate nei limiti di 30 esemplari.

La Corte di Giustizia, con la sentenza depositata ieri, causa C-145/18, è intervenuta sul tema in continua evoluzione delle opere d'arte. Se e quando un quadro, una scultura, una fotografia o qualsiasi altro oggetto assume un significato artistico può essere spesso una valutazione variabile e discrezionale, da cui i profili fiscali non possono dipendere. Dunque, il giudizio sul merito di un'opera non può influenzare il trattamento impositivo, senza comportare il rischio di arrecare distorsioni della concorrenza e violazioni del principio di neutralità dell'Iva. Partendo da queste considerazioni i giudici europei sono arrivati alla conclusione che anche i ritratti e le fotografie di matrimonio scattate da un fotografo professionista sono oggetti d'arte in base all'articolo 311, paragrafo 1, punto 2 e all'allegato IX, parte A, punto 7) della Direttiva 2006/112/CE. La questione, che ha visto contro una società di diritto francese l'amministrazione fiscale, verte tutt'intorno al significato di «oggetto d'arte». Secondo le norme richiamate sono tali, tra gli altri, le «fotografie eseguite dall'artista, tirate da lui stesso o sotto il suo controllo, firmate e numerate nei limiti di trenta esemplari, di

qualsiasi formato e supporto». Orbene, il governo francese ha interpretato la norma nel senso che beneficiano dell'aliquota Iva ridotta solamente le fotografie artistiche, intendendo tali quelle che esprimono la creatività dell'autore nonché rivestono interesse per ogni tipo di pubblico. Dall'altro lato, la versione del contribuente nel senso di considerare le foto quali oggetti d'arte ogni qualvolta sono rispettati i requisiti oggettivi previsti dalla norma in termini di identità e qualità dell'autore, di modalità di tiratura, firma, numerazione e limitazione del numero di esemplari.

Tale ultima interpretazione, condivisa dalla Corte europea, ha il merito di ampliare il novero di soggetti che possono accedere al regime Iva di favore, senza violarne lo spirito restrittivo. Infatti se è vero che l'applicazione dell'aliquota ridotta è un'eccezione all'aliquota Iva ordinaria e, pertanto, deve essere oggetto di interpretazione restrittiva, è anche vero che ciò non implica che i termini utilizzati per definire l'ambito di applicazione di tale aliquota agevolata debbano essere interpretati in modo che priverebbero quest'ultima dei suoi effetti.

In definitiva, i punti fissati dalla sentenza Ue sono tre: 1) una fotografia è oggetto d'arte se sono rispettati i requisiti oggettivi previsti dalla legge; 2) è esclusa la rilevanza fiscale della valutazione, da parte dell'amministrazione tributaria nazionale competente, del loro carattere artistico; 3) una norma nazionale che limita l'applicazione dell'aliquota ridotta alle sole «foto artistiche», ritenendo all'amministrazione finanziaria la valutazione sull'aspetto artistico, senza vincolarla a dei criteri oggettivi, chiari e precisi, non è compatibile con le disposizioni della direttiva 2006/112/CE e con il principio di neutralità fiscale.

Italia sempre prima nella Ue per evasione Iva

IL MONITORAGGIO

Vat gap a 33,6 miliardi. In tutta l'Unione mancano all'appello oltre 137 miliardi

Per chi vuole vedere il bicchiere mezzo pieno il divario tra Iva dovuta (o attesa) e quella effettivamente riscossa è in diminuzione. Si passa da oltre 145 miliardi per il 2016 in tutta l'Unione europea a 137,5 miliardi. Per chi vuole vedere, invece, il bicchiere mezzo vuoto l'Italia,

nonostante si allinei a questa tendenza in discesa, resta il Paese Ue con il Vat gap più elevato in valore assoluto che si attesta a 33,6 miliardi nell'ultima rilevazione contro i 37 della precedente. Né può consolarsi che in termini di divario misurato in percentuale il nostro Paese sia preceduta da altri Stati, come Romania (35,5%), Grecia (33,6%) e Lituania (25,3%).

È quanto emerge dall'aggiornamento dello studio sul Vat gap pubblicato ieri dalla Commissione europea. «Il clima economico favorevole e alcune soluzioni politiche a breve

termine messe in atto dall'Ue hanno contribuito a ridurre il divario dell'Iva nel 2017. Tuttavia, per conseguire progressi più significativi servirà una profonda riforma del sistema dell'Iva che lo renda più resistente alle frodi». Così ha commentato il commissario agli Affari economici, Pierre Moscovici, che ha aggiunto: «Le nostre proposte di introdurre un sistema dell'Iva definitivo e favorevole alle imprese sono ancora sul tavolo delle discussioni. Gli Stati membri non possono permettersi di stare a guardare mentre miliardi di euro vanno persi a causa di pratiche

illegali come le frodi a carousel e di incongruenze nel sistema dell'Iva».

Dunque la strada da percorrere è ancora molto lunga. Anche perché non si può dimenticare che l'evasione dell'Iva poi inneschi anche altre forme di evasione, come quella relativa alle imposte sui redditi.

Lo studio però lascia trasparire che il trend di riduzione dovrebbe proseguire anche nel corso del 2018. Secondo le «stime rapide», il divario dell'Iva per il 2018 dovrebbe essersi attestato al di sotto di 130 miliardi di euro e al 10% del debito totale dell'imposta sul valore aggiunto. A con-

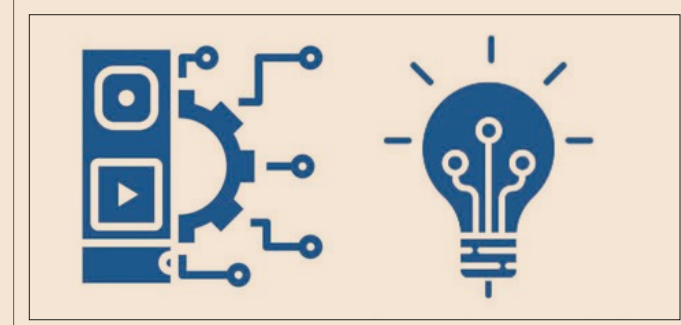
tribuire sono le misure adottate da molti Paesi per cercare di arginare la dispersione dell'imposta. Ad esempio, ben prima dell'introduzione dell'obbligo della fattura elettronica estesa a tutte le operazioni tra «privati» da inizio anno, l'Italia si è avvalsa di misure come lo split payment, l'ampliamento del reverse charge ma anche delle comunicazioni: dallo spesometro (mandato in soffitta proprio dall'e-fattura) alla trasmissione dei dati delle liquidazioni Iva (Lipe).

— **G. Par.**

Aziende & Territorio

Efficienza, sviluppo e moderne tecnologie

Veneto e Liguria: imprese competitive che puntano su solidi e ambiziosi progetti di crescita



Syen Srl: dal 1991 idee e successi nel settore dell'engineering elettronico

Quasi trent'anni di esperienza e una gestione manageriale orientata costantemente all'innovazione e all'ampliamento dell'offerta tecnologica fanno di Syen una delle aziende italiane maggiormente all'avanguardia nel settore dell'engineering elettronico. Fondata nel 1991 da Andrea Cusinato, la società ha sede a Gardigliano di Scorzè, nella città metropolitana di Venezia, e si occupa di progettare e realizzare schede elettroniche destinate a numerose applicazioni: dai trattori tagliaerba al settore medicale, dall'Ho.Re.Ca. al mondo del caffè, dallo sport alla pulizia industriale fino all'allevamento di animali. I prodotti a marchio Syen vengono infatti utilizzati, solo per citare qualche esempio, per la parte elettronica dei trattori tagliaerba, per i comandi dei letti ospedalieri, per il conteggio delle energie spese durante l'attività sportiva, per le schede delle macchine di cottura professionale, per il funzionamento dei macinadosatori di

caffè. Negli anni di attività Syen ha anche depositato numerosi brevetti, compreso quello del giornale elettronico e sta ora lavorando alla realizzazione di un dispositivo a radiazione destinato a ridurre l'incidenza e la progressione dell'osteoporosi, per il quale siamo aperti alla collaborazione con un partner di mercato. La vastità degli ambiti nei quali Syen interviene con le sue tecnologie, non ultimo l'Internet of Things, la rendono completamente differenti dai suoi competitor. Nuovo slancio arriverà dall'ingresso in azienda di Leonardo Cusinato, figlio del titolare, che grazie alle competenze derivanti dalla laurea in comunicazione e new media e dal lavoro svolto come project manager a Londra, fornirà idee e spunti per altri successi. Torneremo a parlare dell'attività di Syen, nel prossimo articolo previsto per il prossimo novembre, dove sarà illustrato il dispositivo contro l'osteoporosi. Info: www.syen.it

Erregi 2 robotica personalizzata

Sempre più orientata verso l'automatizzazione dei processi produttivi, l'industria nazionale e internazionale trova un partner affidabile e altamente efficiente in Erregi 2 Industriale, azienda padovana con quarant'anni di esperienza nel settore, attrezzata per fornire soluzioni di robotica personalizzate e certificate. Particolarmente specializzata in robot antropomorfi e isole robot, la società acquisisce e rigenera completamente macchinari usati appartenenti ai più prestigiosi marchi internazionali. E grazie alla competenza dei propri tecnici li rende in grado di soddisfare ogni tipo di richiesta proveniente dall'industria clienti: manipolazione, assemblaggio, palletizzazione, vari tipi di saldature e molto altro ancora. Lo staff di Erregi 2 segue tutte le fasi del lavoro, curando l'installazione, la formazione e il supporto tecnico. Info: www.erregi2.com www.robotusati.it www.isolarobotusata.it



Incollatrice-Piegatrice BobstExpertfold 110

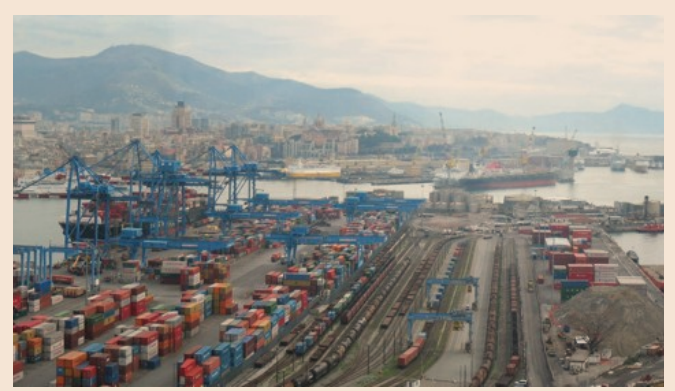
Cartotecnica San Michele: passione e profondo know-how per un'industria d'avanguardia

Per spiegare che cosa sia la Cartotecnica San Michele si può partire anche dall'ultimo gioiello tecnologico arrivato in azienda, la BobstExpertfold 110, una macchina per incollare gli astucci che consente alla società di offrire ai clienti un servizio di elevata qualità ed efficienza. Del resto sono sempre state queste le caratteristiche della piccola impresa, diventata industria leader del settore, che Renzo Pavanello fondò nel gennaio del 1973 quando si dimise dalla casa editrice per cui lavorava e assieme alla moglie Angela, avviò un piccolo laboratorio cartotecnico a Verona, la sua città. Cominciò con pochissimi macchinari che faceva funzionare personalmente, ma la sua profonda competenza e l'oculatazza con la quale mise in piedi la società, nel giro di qualche anno gli consentirono di acquisire importanti commesse (divenne sua cliente anche la casa

editrice per cui aveva lavorato), dotarsi di impianti sempre più all'avanguardia e assumere fino a 15 dipendenti. Il piccolo laboratorio era cresciuto e diventato una realtà industriale che seppe resistere alla prematura scomparsa della moglie di Renzo. Nonostante il profondo dolore, Renzo mantenne saldo il timone dell'azienda, grazie anche all'inserimento nella compagine sociale del fratello Giorgio, che si occupò dell'amministrazione. L'anno 2005 fu purtroppo funestato dalla scomparsa del socio fondatore, Renzo Pavanello. Oggi l'azienda è diretta dalla seconda moglie di Renzo, Cristina Perozeno, e dal fratello Giorgio Pavanello, con la collaborazione di uno staff arrivato a contare 20 dipendenti, è capace di fustellare mediamente ogni mese oltre due milioni e mezzo tra fogli di carta, cartoncino e carta adesiva. Info: www.sanmichelecart.it

Besafilm: qualità e innovazione

Da sempre orientata all'innovazione, Besafilm ha avviato quest'anno una nuova divisione identificata con il marchio 3D Besa per stampe e scansioni 3D. La stampa 3D su tecnologia multijet fusion è in grado di produrre oggetti uguali, semplici o complessi. Mentre la scansione 3D permette di ottenere un modello tridimensionale da un oggetto fisico esistente con risoluzione minima di 0,04 mm gestendo i colori. Il software dello scanner utilizza il modello dimensionale e per modificare l'oggetto sorgente, con conseguente riduzione dei costi. È inoltre possibile esportare la scansione in diversi formati (OBJ, STL, PLY, OFF/nuvola di punti: ASC), utili per la realizzazione di un database di progetti e anche per il reverse engineering. Infine, il modello tridimensionale scansionato può essere utilizzato anche per il rendering o per riprodurre il pezzo all'infinito. Info: www.besafilm.com



Aerlogistica al Porto di Genova

Airlogistica: movimentazione e stoccaggio merci con precisione e sicurezza

Sono bastati appena cinque anni di lavoro per fare di Airlogistica una importante azienda nel settore della movimentazione e stoccaggio merci in un'area assolutamente cruciale per questo campo, come quella di Genova, dove le attività portuali richiedono elevata competenza e dinamici standard qualitativi in grado di fare la differenza con numerosi altri competitor. Fondamentale per i successi ottenuti è da ritenere la profonda qualificazione professionale dei fondatori dell'azienda, che nel 2014 decisero di unire le rispettive esperienze e tentare una nuova sfida imprenditoriale, e dei loro collaboratori, tutti provenienti da precedenti attività nell'ambito della logistica e dei trasporti nazionali e internazionali. Le strategie aziendali volute dal management di Airlogistica hanno raggiunto un punto di svolta cruciale quando la so-

cietà avviò la partnership con Aircontainer, una Srl operante nell'ambito dell'autotrasporto, particolarmente introdotta in quello dei containers marittimi, della quale acquisì poi il cento per cento delle quote. Nacque così un Gruppo solido e competitivo che anno dopo anno è riuscito a far crescere i fatturati e ad avviare un progetto di ampliamento che nel 2018 ha portato all'apertura di una filiale a La Spezia. I progetti di crescita, però, non si fermano qui. Il Gruppo Airlogistica/Aircontainer guarda al futuro con ambizione, sempre pronto a porsi come un operatore capace di svolgere servizi di primissimo livello in tutte le attività offerte dalla posizione strategica dell'Italia rispetto ai traffici marittimi internazionali. In questo senso si guarda al porto di Trieste per ampliare la presenza del Gruppo sul mercato. Info: www.airlogistica.com