

# Con Iva la vendita dell'immobile d'impresa ancora in costruzione

## INTERPELLO ENTRATE

Per l'Agenzia si tratta di un bene inserito nel circuito produttivo

Scelta in controtendenza rispetto a due recenti ordinanze di Cassazione

Angelo Busani

È soggetta a Iva (e, quindi, si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa) la cessione del fabbricato progettato a destinazione alberghiera il quale sia trasferito in un momento nel quale i lavori di costruzione siano sospesi, per scadenza del titolo edilizio, e sia acquistato da un'impresa che si proponga di ultimarlo ottenendo un permesso di costruire abilitativo di un intervento di

ristrutturazione, finalizzato alla realizzazione di una residenza per anziani, di uno studentato e di un edificio abitativo.

Lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello. 241 del 4 agosto 2020 osservando che la cessione di un fabbricato effettuato da un soggetto passivo d'imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo è da considerare come cessione di un bene ancora inserito nel circuito produttivo e, come tale, «in ogni caso» soggetta (e im-

ponibile) a Iva. La risposta n. 241 del 2020, ricalcando un'identica opinione espressa dalle Entrate nelle circolari 12/E/2007, 12/E/2010 e 18/E/2013, non fa cenno al recente sviluppo che la materia ha avuto in Cassazione.

Con le ordinanze n. 6214 e 7908 del 5 marzo e del 17 aprile 2020, la Cassazione ha ritenuto che deve essere considerato come uscito dal

circuito produttivo il manufatto strumentale (nella specie: un impianto fotovoltaico) che, in corso di costruzione, sia venduto a una società di leasing, su indicazione del futuro utilizzatore, dall'impresa che lo sta costruendo; pertanto, la compravendita in tal caso è esente da Iva e si applicano le imposte ipotecaria e catastale nella proporzionale misura complessiva del 4% (da applicare sul valore del trasferimento) e non nella misura fissa di euro 200 cadauna.

La Cassazione ha riprodotto, in tali ordinanze, lo stesso ragionamento svolto (nelle sue decisioni n. 23499/2016, 22138/2017, 2910/2018), con riguardo alla cessione del manufatto non ultimato al "consumatore finale": in tali occasioni la Cassazione conclude che se la cessione avviene "tra imprese" il circuito produttivo non si interrompe perché viene proseguito dall'impresa cessionaria, la quale porta a termine i lavori iniziati

## NT+FISCO CONTROLLI E LITI



### CORREZIONE SENZA SANZIONI Errori formali, la via dello Statuto

L'ipotesi di intervento normativo sulla correzione di errori formali senza sanzioni fino all'inizio dell'attività di controllo va sulla strada della concreta attuazione dello Statuto del contribuente.

— Dario Deotto  
Il testo integrale dell'articolo su: [ntplusfisco.ilssole24ore.com](http://ntplusfisco.ilssole24ore.com)

dall'impresa cedente; e che, invece, il circuito produttivo si interrompe se il destinatario della cessione sia un "consumatore finale".

Il tema è che al consumatore finale "privato" la Cassazione equipara (nelle ordinanze 6214 e 7908) il consumatore finale "impresa" quando, come nel caso dell'acquisto da parte di una società di leasing, «il bene sia utilizzato come bene strumentale e non destinato alla vendita».

Portando il ragionamento della Corte di legittimità alle sue conseguenze ultime, vorrebbe dire che la vendita di un manufatto in corso di lavorazione è imponibile a Iva solo se acquistato da un'impresa che lo compri per utilizzarlo e venderlo; e non se acquistato per utilizzarlo e utilizzarlo direttamente. Ciò che l'agenzia delle Entrate appunto afferma nella risposta n. 241, senza menzionare l'indirizzo della Cassazione.

# Niente accesso ai documenti delle Entrate su procedimenti aperti

## INFORMAZIONI FISCALI

Definite le regole sulla conoscenza di attività specifiche degli uffici

Antonio Iorio

Tante esclusioni per gli accessi ai documenti dei procedimenti tributari delle Entrate, possibilità di richiedere la pubblicazione nel sito di documenti obbligatori e di controllare le attività pubbliche svolte. Sono queste alcune delle disposizioni del provvedimento di ieri del direttore dell'Agenzia con il quale ha regolamentato l'accesso documentale, civico semplice e generalizzato.

Il provvedimento ha il dichiarato fine di coordinare l'esercizio dei diritti di accesso da parte dei cittadini interessati, relativamente ai dati e ai documenti formati o detenuti al momento della richiesta da parte dell'Agenzia.

### Accesso documentale

È il diritto di prendere visione e di estrarre copia di documenti amministrativi. I legittimati a tale richiesta sono i soggetti privati, compresi i portatori di interessi pubblici o diffusi, che abbiano un interesse diretto, concreto ed attuale legato al documento per il quale è richiesto l'accesso.

Anche le pubbliche amministrazioni possono accedere per lo svolgimento delle proprie funzioni istituzionali.

L'accesso documentale può riguardare i documenti materialmente esistenti al momento della richiesta e a tal fine è necessaria la presentazione di un'istanza motivata.

L'Ufficio competente, una volta verificata la richiesta, deve dare comunicazione ad eventuali controinteressati, i quali entro 10 giorni possono presentare motivata opposizione.

In caso di accoglimento della richiesta di accesso è notificato uno specifico atto con l'indicazione del responsabile e la sede presso cui prendere visione dei documenti ovvero ottenerne copia. In caso di rigetto l'interessato può proporre ricorso al Tar.

Nel provvedimento sono poi elencati i casi in cui i documenti sono sottratti al diritto di accesso tra i quali ci sono quelli coperti da segreto di Stato, professionale, d'ufficio eccetera; i documenti relativi ai procedimenti tributari non conclusi, così come quelli relativi ad attività specifiche degli uffici.

### Accesso civico semplice

Si tratta del diritto di chiunque di richiedere i documenti, le informazioni o i dati che l'Agenzia abbia omesso di pubblicare sul proprio sito pur avendone l'obbligo. La richiesta può essere proposta da chiunque senza necessità di alcuna motivazione. A tal fine è prevista la compilazione di uno specifico modulo da inoltrare tramite posta elettronica.

In caso di accoglimento, entro 30 giorni dalla richiesta, l'organo competente pubblica il documento sul sito internet comunicandolo al richiedente. In caso contrario, la struttura competente informerà l'interessato con specifico atto motivato per il rigetto.

### Accesso civico generalizzato

È un diritto volto a favorire forme diffuse di controllo sul perseguimento delle funzioni istituzionali e sull'utilizzo delle risorse pubbliche e di promuovere la partecipazione del cittadino nell'attività svolta. Il provvedimento esclude tuttavia la possibilità di richieste massive che abbiano ad oggetto l'acquisizione di un numero irragionevole di dati o documenti; l'accesso può anche essere negato se l'Agenzia rischia un pregiudizio nello svolgimento della propria attività.

# Senza lo 0,40 versamento valido ma insufficiente

## CASSAZIONE

Mancato interesse corrispettivo: sanzione solo per l'importo omesso

Laura Ambrosi

L'omesso versamento della maggiorazione dello 0,40% non pregiudica per il contribuente il versamento nel lungo periodo delle imposte da Unico: si tratta, infatti, di un mero pagamento insufficiente. Ad affermarlo è la Corte di cassazione con l'ordinanza 16645

depositata ieri.

Una società versava le imposte dovute da Unico il giorno successivo alla scadenza ordinaria, senza tuttavia maggiorare l'importo dello 0,40% previsto. Si ricorda infatti, che in base al comma 2 dell'articolo 17 Dpr 435/2011, le imposte dovute a titolo di saldo e acconto derivanti dalla dichiarazione dei redditi, possono essere versate entro il 30° giorno successivo alla scadenza ordinariamente prevista, maggiorando le somme dello 0,40% a titolo di "interesse corrispettivo".

La società riceveva così una cartella di pagamento derivante da controllo automatizzato, con la quale era pretesa la sanzione per tardivo versamento calcolata però sulla totalità delle imposte dovute. In altre parole, secondo l'Ufficio, il mancato versamento della maggiorazione del 0,40% comportava una sorta di disconoscimento del beneficio di poter versare entro il termine lungo di 30 giorni in più.

La contribuente ricorreva così dinanzi al giudice tributario che accoglieva il gravame in prima istanza, ma in sede di appello riformava la decisione.

I giudici di legittimità, ritenendo fondata la doglianza, hanno

inanzitutto rilevato che il comma 2 dell'articolo 17 riconosce degli interessi in favore dell'erario determinati in via forfettaria (lo 0,40%). Ne consegue così che sul piano letterale, i maggiori interessi non costituiscono una condizione per accedere al termine lungo di scadenza, bensì il corrispettivo per il lasso di tempo in più concesso per pagare.

Il versamento effettuato nei 30 giorni successivi alla scadenza ordinaria, quindi, è in ogni caso tempestivo, poiché, al più, si configura un'ipotesi di pagamento insufficiente. Va da sé, poi, che le sanzioni devono essere calcolate solo

sulla differenza tra quanto versato nel termine differito e quanto dovuto (imposte più maggiorazione).

La decisione, particolarmente attuale in questo periodo di dichiarazioni, sostanzialmente ricalca le conclusioni cui già le Entrate erano giunte con la circolare 27/13. Nel documento di prassi, infatti, era già stato precisato che eventuali omissioni o irregolarità nel pagamento dello 0,40% comportavano la sanzione solo sulla differenza.

Resta quindi non poche perplessità che gli uffici perseverino in simili contestazioni.

Il Sole  
**24 ORE**

## I PODCAST DEL SOLE 24 ORE. METTITI IN ASCOLTO.

Notizie, inchieste, storie, approfondimenti, raccontati attraverso la voce dei giornalisti del Sole 24 Ore. Con le parole, dette e non scritte, ogni argomento diventa un racconto che coinvolge e interessa. Da ascoltare dove e quando preferisci. I contenuti sono disponibili sul sito e su tutte le principali piattaforme audio.

[stream24.ilssole24ore.com/podcasts](http://stream24.ilssole24ore.com/podcasts)

Ascoltaci anche su:





I podcast del Sole 24 Ore: tutto quel che c'è da sapere direttamente dalle nostre voci.