

Normativa e prassi

Diritto di accessione. Vendita con Iva sul prezzo totale

10 Luglio 2007

Soggetto a imposta anche il corrispettivo dovuto dal proprietario a chi ha realizzato le opere

Thumbnail
Image not found or type unknown

Per la cessione di un terreno, con annesse opere (realizzate dall'acquirente stesso) che il proprietario ha acquistato per accessione, la base imponibile Iva è rappresentata dal corrispettivo pattuito per il trasferimento dell'immobile nel suo complesso. A nulla rileva il fatto che l'importo effettivamente incassato dal cedente è inferiore, per tener conto di quanto è da lui dovuto al compratore per la realizzazione delle opere. La compensazione rappresenta esclusivamente una modalità di pagamento, che non modifica il prezzo di vendita contrattualmente pattuito.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con la **risoluzione n. 117/E** del 25 maggio 2007, esaminando la problematica connessa alla tassazione ai fini Iva di una cessione, da parte di un soggetto passivo, di un terreno, sul quale l'acquirente (anche esso soggetto passivo) aveva realizzato delle opere a proprie spese.

La nota di prassi, in premessa, rileva quanto previsto in materia dal Codice civile in materia. Infatti, mentre l'articolo 934 stabilisce che *"qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto disposto dagli artt. 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge..."*, il citato articolo 936 precisa che *"quando le piantagioni, costruzioni od opere sono state fatte da un terzo con suoi materiali, il proprietario del fondo ha diritto di ritenerle o di obbligare colui che le ha fatte a levarle. Se il proprietario preferisce di ritenerle, deve pagare a sua scelta il valore dei materiali e il prezzo della manodopera oppure l'aumento di valore recato al fondo"*.

Nel caso esaminato si concretizzano pertanto due distinte obbligazioni.

La prima che attiene alla corresponsione di una somma pari all'incremento di valore di cui hanno

usufruito le aree, a seguito dei lavori realizzati.

La seconda relativa alla cessione delle aree e, quindi, delle opere all'acquirente realizzatore delle stesse.

Per quanto riguarda la prima, tenuto conto che l'articolo 936 del Codice civile tende a riequilibrare il rapporto tra proprietario del terreno e realizzatore delle opere, nel caso in cui esse vengano "ritenute", essa assume il carattere dell'indennizzo ma *"deve escludersi che la somma in argomento abbia una funzione risarcitoria del danno subito, in quanto non ne sussistono i presupposti giuridici"*. Si ricorda, infatti, che l'articolo 15 del Dpr n. 633/72 esclude dalla base imponibile *"le somme dovute a titolo di interessi moratori o di penalità per ritardi o altre irregolarità nell'adempimento degli obblighi del cessionario o del committente"*.

Nella fattispecie, tuttavia, tale condizione non sussiste perché al contrario essa rappresenta *"un vero e proprio rapporto sinallagmatico, in cui oggetto dello scambio è di fatto quell'incremento di valore delle aree che il proprietario delle stesse consegue in virtù delle opere realizzate dal terzo che ha deciso di ritenere"*.

Pertanto, la somma corrisposta dal proprietario del terreno deve ritenersi il corrispettivo di una prestazione di servizi (requisito oggettivo), così come individuata dal comma 1 dell'articolo 3 del Dpr n. 633/72.

Per quanto riguarda la seconda obbligazione, la problematica postasi attiene alla determinazione della base imponibile, ovvero se essa debba essere il risultato della compensazione tra una parte del prezzo di vendita dell'immobile e l'importo dovuto per l'aumento valore del terreno.

La risoluzione, rilevato che ai sensi del primo comma dell'articolo 13 del Dpr n. 633/72 *"la base imponibile delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi è costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti al cedente o prestatore secondo le condizioni contrattuali"*, chiarisce che la suddetta compensazione *"rappresenta esclusivamente una modalità di pagamento del corrispettivo dovuto, in virtù della coincidenza degli attori delle due obbligazioni, che non modifica il prezzo di vendita contrattualmente pattuito"*.

Pertanto, ai fini della determinazione della base imponibile Iva, non può considerarsi corrispettivo della vendita la sola differenza residuale, effetto della compensazione.

di

Alfonso Russo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/diritto-accessione-vendita-iva-sul-prezzo-totale>