

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Giurisprudenza

## Ok a detrazione Iva su acquisto terreno per progetto immobiliare

3 Dicembre 2012

La questione alla attenzione degli eurogiudici nasce dal dubbio interpretativo sollevato per la pratica applicazione di alcune disposizioni della direttiva 112



Le norme all'attenzione degli eurogiudici sono gli articoli 167, 168 e 185, paragrafo 2, della direttiva 2006/112/CE, relativi all'imposizione sul valore aggiunto. Nel merito, inoltre, la questione riguarda proprio l'applicazione dell'imposta a una compravendita di terreni e fabbricati per realizzare un progetto immobiliare. **La causa principale** La società ricorrente, dopo aver sottoscritto un contratto di compravendita di terreni con fabbricati annessi, ottenuto regolare permesso, procedeva

alla loro demolizione per realizzare un complesso residenziale. In virtù di tale compravendita, procedeva come previsto dalla normativa sull'Iva, alla detrazione dell'imposta e alla richiesta di rimborso, dell'Iva in eccedenza, in sede di dichiarazione annuale. A seguito di successiva verifica fiscale, l'Amministrazione finanziaria emetteva avviso di accertamento per l'indebita detrazione dell'imposta. Conseguentemente, la parte ricorrente, presentava reclamo chiedendo l'annullamento dell'avviso di accertamento che veniva, però, respinto con decisione dell'11 settembre 2009. La motivazione principale è che i fabbricati, il cui acquisto era strettamente legato all'acquisto del terreno, destinati alla demolizione non erano stati contabilizzati come immobilizzazioni ma come scorte. Ferma nelle proprie motivazioni sulla legittimità della detrazione Iva effettuata, la società ricorrente si rivolgeva al giudice nazionale del rinvio, che, in considerazione della normativa comunitaria di riferimento, decideva la sospensione del procedimento e rivolgeva la questione pregiudiziale ai giudici della Corte europea. **Le questioni pregiudiziali** In primo luogo, il giudice del rinvio, chiede se l'acquisto di terreni con annessi fabbricati, da demolire per realizzare di un progetto immobiliare, abbia diritto alla detrazione

dell'Iva secondo gli articoli 167 e 168 della direttiva 2006/112. Alla luce dell'articolo 185, inoltre, se la demolizione di quegli stessi fabbricati acquistati col terreno e successivamente demoliti per realizzare nuove costruzioni, comporti una rettifica dell'imposta detraibile come inizialmente effettuata. **Le valutazioni della Corte** Come prima osservazione, i togati europei, sottolineano che, per i soggetti passivi, il diritto a detrazione dell'Iva, che scaturisce dalla differenza dell'Iva dovuta rispetto a quella versata, costituisce un principio fondamentale del sistema di applicazione dell'imposta stessa. Pertanto, per il corretto funzionamento del sistema dell'imposta sul valore aggiunto, il meccanismo della detrazione giuoca un ruolo rilevante che non può essere soggetto a limitazioni. Ecco che allora, attraverso la possibilità di portare a detrazione l'Iva versata in eccedenza, mira a garantire il raggiungimento di un altro principio fondamentale ovvero quella della neutralità dell'imposizione fiscale per gli operatori economici. Condizione essenziale per il beneficio della detrazione è che il soggetto operi nell'ambito della propria attività economica e che i beni e servizi acquistati siano impiegati, anche in un secondo momento, per tale attività economica. Come in precedenza già affermato dalla Corte, in assenza di circostanze fraudolente o abusive, il diritto a detrazione, una volta esercitato, rimane acquisito a prescindere dal fatto che l'attività economica prevista abbia o meno dato luogo a operazioni imponibili. Per quanto strettamente connesso all'acquisto di cui alla causa principale, la società si è da subito mostrata come operatore economico e soggetto passivo, che procedeva all'acquisto di terreni e annessi fabbricati di cui ha manifestato da sempre l'intenzione di demolizione per realizzare un complesso residenziale. Sulla seconda questione, i giudici europei, si soffermano sul fatto che una eventuale rettifica della detrazione Iva versata a monte, ha ragione di essere soltanto nel caso in cui successivamente alla dichiarazione Iva siano intervenuti mutamenti sulle circostanze che hanno originato il diritto a detrazione. Mutamenti che, nella controversia in oggetto, non possono essere imputati alla successiva demolizione in quanto esplicitamente dichiarata nel progetto immobiliare inizialmente presentato. **La pronuncia** Sulla prima questione, i giudici della terza sezione della Corte europea, si sono pronunciati nel senso che l'acquisto di terreni con annessi fabbricati da demolire al fine della realizzazione di un complesso residenziale, dà diritto alla detrazione dell'imposta sul valore aggiunto, assolta a monte, relativamente al suddetto acquisto dei fabbricati. Sulla seconda questione, inoltre, l'articolo 185, della direttiva 2006/112 non lascia dubbi nel senso che l'imposta inizialmente detratta, per l'acquisto di cui alla fattispecie in esame, non soggiace all'obbligo di rettifica per la demolizione e successiva realizzazione di un complesso residenziale. **Fonte:** procedimento C-257/11

di

**Andrea De Angelis**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/ok-detrazione-iva-acquisto-terreno-progetto-immobiliare>