

Giurisprudenza

Strumentalità del bene e inerenza. Se non si provano, Iva indetraibile

21 Marzo 2013

Il fatto che l'immobile sia solo promesso in vendita al contribuente, con un preliminare non registrato e privo di data, non rappresenta titolo giustificativo del suo utilizzo

Thumbnail
Image not found or type unknown

Il diritto alla detrazione dell'imposta relativa ai costi di costruzione di un immobile asseritamente strumentale postula che siano provati sia il titolo giuridico giustificativo dell'utilizzo del bene sia il requisito dell'inerenza di tali costi.

In tali termini si esprimono le sentenze della Cassazione 10 gennaio 2013, n. 418, n. 419 e n. 420, sulla base del disposto dell'articolo 19 del Dpr n. 633/1972 e alla luce della sesta direttiva del 17 maggio 1977, n. 77/388/Cee, come interpretata dalla giurisprudenza comunitaria.

La fattispecie *sub iudice* trae origine da un avviso di accertamento a mezzo del quale veniva recuperata l'Iva indebitamente detratta dalla società soggetto passivo, in quanto relativa a spese di costruzione e ristrutturazione non inerenti per mancanza dei presupposti soggettivi e oggettivi.

Infatti, gli immobili, cui si riferivano detti costi, erano di proprietà dell'amministratore unico della società ed erano stati unicamente promessi in vendita alla società medesima con un preliminare non registrato e privo di data.

In tale stato di cose, la Suprema corte ha evidenziato che il diritto alla detrazione Iva, relativamente a costi di costruzione e ristrutturazione di immobili asseritamente strumentali, postula che siano provati: da una parte, il titolo giuridico giustificativo dell'utilizzo del bene e la sua opponibilità all'Amministrazione finanziaria e, dall'altra, il requisito dell'inerenza di detti costi all'esercizio dell'impresa, "ossia la loro stretta connessione con le finalità imprenditoriali e, per quanto riguarda i costi di ristrutturazione di un immobile, la finalizzazione di questa alla costituzione delle condizioni necessarie per l'inizio dell'attività imprenditoriale tipica".

Ciò in quanto, secondo la Corte, l'inerenza dei costi di ristrutturazione o costruzione di un immobile presuppone imprescindibilmente l'esistenza di un titolo che giustifichi l'utilizzazione dell'immobile

medesimo per l'esercizio dell'attività d'impresa; a tal uopo dovendosi ritenere irrilevante anche l'immediata immissione della società promissaria acquirente nel possesso dell'immobile prevista in un preliminare non registrato e privo di data e quindi inopponibile all'Amministrazione finanziaria.

Sulla questione in esame, sembra opportuno sottolineare che, nel corso del tempo, la Cassazione ha manifestato orientamenti non sempre univoci. A mero titolo esemplificativo, si può evidenziare come un orientamento assolutamente conforme a quello espresso con la sentenza in epigrafe è rinvenibile nella sentenza n. 1577/2007; similmente, la sentenza n. 281/2012 ha negato la legittimità della detrazione operata dal contribuente (locatore), ritenendo insufficiente la circostanza che il soggetto passivo avesse sostenuto i costi di ristrutturazione dell'immobile per garantire una migliore gestione dell'attività di ristorazione, posto che lo stesso non svolgeva di fatto detta attività (condotta dal terzo locatario), ma si limitava a percepire i canoni di locazione dell'immobile in questione. Si può ricordare, inoltre, che, con la decisione n. 2300/2005, la Corte aveva considerato indetraibile l'Iva versata da una società per l'acquisto di un immobile mai destinato allo svolgimento di un'attività imprenditoriale in quanto locato a un'altra società collegata a quella acquirente.

Parimenti da rammentare, peraltro, sono le opposte conclusioni cui perviene la sentenza n. 2939/2006, ove si è ritenuta indetraibile l'imposta assolta da un'impresa locataria sui lavori di ristrutturazione dell'immobile preso in locazione e destinato a sede della propria attività commerciale, sul presupposto che le utilità dei beni e servizi scaturenti dalle opere di miglioramento sarebbero comunque rimaste a beneficio del soggetto locatore, secondo quanto previsto dalla disciplina codicistica e dalla successiva legislazione sull'"equo canone" (v. sul punto, rispettivamente, gli articoli 1576, 1609 e 1621 cc, nonché l'articolo 23 della legge n. 392/1978).

a cura di Giurisprudenza delle imposte edita da ASSONIME

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/strumentalita-del-bene-e-ineranza-se-non-si-provano-iva>