

Giurisprudenza

Il dato catastale boccia l'inerenza, il restauro non genera credito Iva

25 Agosto 2020

Non rilevano né la circostanza di voler adibire i locali ristrutturati a residenze dei lavoratori dipendenti (mai realmente provata), né l'intenzione della ricorrente di acquistare l'edificio

alt Image not found or type unknown Un fabbricato rurale, detenuto in affitto da una società agricola e dalla stessa ristrutturato come abitazione civile, non può essere considerato inerente all'attività d'impresa. Di conseguenza, la società non ha titoli per portare in detrazione l'Iva riguardante i costi sostenuti per i lavori. Lo ha appurato la Cassazione con l'ordinanza n. 15259 del 17 luglio scorso, con la quale ha rigettato il ricorso proposto dalla compagine in ultima istanza.

La società, infatti, dopo aver ricevuto dall'ufficio delle Entrate un avviso di accertamento Iva per l'anno 2009, relativo all'insussistenza del credito che si sarebbe generato in seguito alla accennata ristrutturazione, si era rivolta prima alla Ctp di Perugia, senza ottenere alcun appoggio, poi, alla Ctr dell'Umbria, con lo stesso risultato.

In particolare, la Commissione tributaria regionale ha confermato la statuizione del primo giudice, sulla base del fatto che l'Iva non era detraibile per difetto del requisito dell'inerenza, in quanto la trasformazione di un fabbricato da rurale a civile abitazione, censita catastalmente come A/3, porta inevitabilmente a escludere che l'immobile risultante sia utilizzato per operazioni relative all'attività propria di un'azienda agricola. Oltretutto, essendo il bene in questione detenuto in locazione, nel caso concreto, *"solo il proprietario del bene è legittimato a portare in deduzione il costo e detrarre l'Iva relativa alle spese sostenute"*, non rilevando né la circostanza di dover adibire i locali ristrutturati a residenze dei lavoratori dipendenti (mai realmente provata), né la volontà della ricorrente di acquistare l'edificio.

Non soddisfatta dai giudizi di merito, la società ha impugnato la sentenza di secondo grado in Cassazione, denunciando la violazione e la falsa applicazione degli articoli 1, 4, 19, 30, 38-*bis* e 54 del Dpr n. 633/1972, e 42-*bis* del Dl n. 159/2007, in relazione all'articolo 360, primo comma, n. 3, cpc. In sostanza, principalmente lamentando l'erroneo convincimento del giudice d'appello che il classamento del fabbricato post lavori in A/3 fosse determinante ai fini dell'esclusione dell'inerenza dello stesso all'attività dell'azienda (per la ricorrente poteva ben essere adibito ad alloggio dei dipendenti e rispettare, così, il requisito) e obiettando sul punto in cui la Ctr ha affermato che soltanto il proprietario poteva detrarre l'Iva relativa alle spese di rifacimento.

Riguardo a tale ultimo aspetto, a suo favore, ha richiamato la risoluzione n. 179/2005, con la quale l'Agenzia delle entrate ha precisato che è *“detraibile l'IVA assolta in relazione al preliminare per l'acquisto di beni ammortizzabili nonché sulle spese di trasformazione, miglioramento ed ampliamento di beni di terzi, concessi in uso o comodato, in quanto l'imposta è afferente a beni destinati ad essere utilizzati per operazioni -rientranti nell'oggetto dell'attività propria dell'impresa - che conferiscono il diritto alla detrazione”*.

La decisione

Per la suprema Corte il ricorso va respinto in blocco, in quanto tutti i motivi addotti dalla ricorrente mirano, sostanzialmente, a rimettere in discussione l'acclarata insussistenza dell'inerenza all'attività d'impresa, sentenziata dal secondo grado di merito. Insussistenza fondata, da un lato, sulla presunzione derivante dalla nuova categoria catastale (A/3) attribuita all'originario fabbricato rurale, dall'altro, sull'inconsistenza della documentazione che avrebbe dovuto provare la successiva utilizzazione dell'edificio come residenza dei lavoratori dipendenti. A parere della Cassazione, il giudice d'appello ha valutato correttamente l'inidoneità delle suddette prove e ha legittimamente presunto la mancanza di inerenza dall'attribuzione della categoria catastale A/3.

Pertanto, una volta esclusa l'inerenza all'attività di impresa delle spese sostenute dalla società agricola, cade inesorabilmente anche l'ultimo appiglio, quello offerto dalla risoluzione n. 179/2005, in merito alla legittimità della detrazione delle spese di ristrutturazione di immobili di proprietà di terzi. Secondo la Corte di cassazione ogni altra valutazione è superflua.

di

Paola Pullella Lucano

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/dato-catastale-boccia-linerenza-restauro-non-genera-credito-iva>