



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CESSIONE DI TERRENO EDIFICABILE CON FONDAMENTA: IMPLICAZIONI IVA E DECISIONI DELLA CORTE DI GIUSTIZIA UE

Publicato il 19 Novembre 2024 di Sabatino Pizzano



La Corte di Giustizia dell'Unione Europea ha recentemente chiarito la natura della cessione di un terreno edificabile su cui sono state già costruite le fondamenta, stabilendo che tale operazione rientra nella categoria di "cessione di terreno edificabile" piuttosto che in quella di "cessione di fabbricato", con conseguenti implicazioni sul regime di esenzione IVA. Questo articolo esplora la sentenza della Corte, le motivazioni che l'hanno portata a tale conclusione e le implicazioni pratiche per i contribuenti.

Cosa si intende per "Terreno Edificabile"?

Secondo la direttiva 2006/112/CE dell'Unione Europea, la nozione di "terreni edificabili" comprende quei terreni, attrezzati o meno, che gli Stati membri definiscono come tali. Tuttavia, la direttiva limita il potere discrezionale degli Stati membri, stabilendo che l'obiettivo dell'esenzione IVA è quello di applicarsi solo alle cessioni di terreni non edificati e non destinati a supportare un fabbricato.

La Causa C-594/23 e la Sentenza della Corte di Giustizia

La causa esaminata dalla Corte di Giustizia riguardava una società che aveva acquisito un terreno precedentemente utilizzato come campeggio. Dopo aver ottenuto i permessi edilizi necessari, la società aveva iniziato la costruzione delle fondamenta su alcuni lotti di detto terreno con l'intenzione di costruire fabbricati a uso abitativo. Questi lotti, dotati solo delle fondamenta, furono venduti senza applicazione dell'IVA. L'Ufficio dello Stato Ue (in questo caso, la Danimarca) ha contestato tale cessione, sostenendo che il bene non poteva essere qualificato come "fabbricato" ai sensi dell'art. 12, par. 2, della direttiva 2006/112/CE.

La Definizione di "Fabbricato"

La nozione di "fabbricato" comprende, secondo la direttiva, "qualsiasi costruzione incorporata al suolo". Tuttavia, la Corte di Giustizia ha chiarito che la presenza delle sole fondamenta non è sufficiente per qualificare il terreno come un "fabbricato". Questo perché la nozione di "prima occupazione" dell'edificio, che segna l'uscita del bene dalla catena produttiva e il suo ingresso nel settore del consumo, richiede che il fabbricato sia in una condizione tale da poter essere utilizzato o abitato.

Le Fondamenta e la Prima Occupazione

La Corte ha sottolineato che le fondamenta, sebbene parte del processo costruttivo, non sono sufficienti per considerare il bene come un "fabbricato" ai fini dell'IVA. Infatti, le fondamenta non sono un elemento che consente un'effettiva "occupazione" del fabbricato e non segnano la fine del processo di costruzione. Tuttavia, la Corte ha anche notato che, in linea di principio, una "frazione di fabbricato" può essere già uscita dalla catena produttiva, come nel caso di edifici costruiti per fasi, dove alcune parti sono già utilizzabili mentre altre sono ancora in costruzione.

Implicazioni Pratiche

La sentenza della Corte di Giustizia ha importanti conseguenze pratiche. In primo luogo, stabilisce che le cessioni di terreni con fondamenta sono soggette a IVA, a meno che gli Stati membri non adottino criteri alternativi come il "completamento" dell'edificio. Inoltre, questa decisione può influenzare la pianificazione fiscale delle operazioni immobiliari, richiedendo una maggiore attenzione alla fase in cui avviene la cessione e all'uso effettivo del bene al momento della vendita.

Conclusione

La sentenza della Corte di Giustizia Ue sulla cessione di terreni edificabili con fondamenta offre una chiara interpretazione delle direttive comunitarie in materia di IVA. Essa stabilisce che solo quando un fabbricato è in uno stato avanzato di costruzione, tale da permettere l'occupazione o l'uso, può essere considerato un "fabbricato" ai fini dell'IVA.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA