

## IVA

---

### ***Cessione di fabbricati da demolire: regime Iva***

di Roberto Curcu



Con la [circolare 23/E/2020](#), pubblicata il 29 luglio, l’Agenzia delle entrate è tornata sui suoi passi e, aderendo all’ormai costante orientamento della giurisprudenza, **ha escluso, ai fini della tassazione delle plusvalenze, che la cessione di un edificio possa essere riqualificata come cessione del terreno edificabile** (vedi “[Plusvalenze da cessione di fabbricati da demolire: dietrofront delle Entrate](#)”). Ma qual è la disciplina prevista ai fini Iva?

Ai fini Iva è importante distinguere **le cessioni di fabbricati da quelle di terreni edificabili**, in quanto i secondi **vengono sempre ceduti con Iva ordinaria**; per i primi, invece, potrebbe trovare applicazione il **regime di Iva esposta ad aliquota ridotta** (cessione di fabbricati abitativi, oggetto di interventi di recupero, di opere di urbanizzazione, ecc...), di **esenzione**, o del **reverse charge**.

Con [circolare 28/E/2011](#) venne fornita risposta a chi doveva **cedere degli immobili oggetto di una convenzione urbanistica** che prevedeva l’abbattimento dell’esistente, per la riqualificazione urbana del complesso industriale e la ricostruzione di nuove volumetrie commerciali e residenziali.

L’Agenzia evidenziava come “**il regime di tassazione ai fini Iva è strettamente correlato alla natura oggettiva del bene ceduto, vale a dire allo stato di fatto e di diritto dello stesso all’atto della cessione, prescindendo quindi dalla destinazione del bene da parte dell’acquirente**”, concludendo che il **cedente che non effettuava i lavori di ripristino avrebbe dovuto applicare la tassazione Iva prevista per le cessioni di fabbricati**, e non quella prevista per la cessione di terreni.

Nel caso trattato dalla [circolare 28/E/2011](#), la demolizione non era iniziata, e **non era a carico del venditore**, ma **sarebbe stato l’acquirente ad eseguire la stessa**. Casi per certi aspetti simili, e per altri diversi, sono stati oggetto di sentenze della Corte di Giustizia Europea.

Con la [sentenza C-326/11](#), la Corte ha statuito che **deve essere applicato il regime Iva previsto**

**per le cessioni di fabbricati**, alla vendita di fabbricati demoliti solo in parte ed utilizzati ancora come fabbricati alla data della cessione, le cui opere di demolizione sono completate dall'acquirente.

Con la [sentenza C-461/08](#) venne invece disciplinato il caso in cui all'atto della cessione la demolizione era solo iniziata e non completata, tuttavia, **l'obbligo di demolizione era stato assunto dal venditore**; in tale caso, la Corte ha statuito che **le operazioni di cessione e di demolizione formano un'operazione unica sotto il profilo Iva, avente ad oggetto non la cessione del fabbricato esistente e del suolo attiguo, ma quella di un terreno, indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori di demolizione del vecchio fabbricato al momento dell'effettiva cessione del terreno.**

Ad analoga conclusione giunse la [sentenza C-543/11](#), con la quale il venditore cedeva un terreno edificabile che ricavava dalla **demolizione di un fabbricato** (eseguita prima della cessione) e dalla **rimozione del lastricato del parcheggio adiacente** (non eseguita prima della cessione ma contrattualmente da eseguirsi dopo la stessa).

La questione, **dopo ben tre sentenze**, evidentemente **non era ancora del tutto chiara**, se è stato richiesto un ulteriore intervento della Corte di Giustizia Europea; il giudice comunitario, con la [sentenza C-71/18](#), ha riassunto i principi delle precedenti pronunce e chiarito la distinzione tra **la cessione di un fabbricato, e quella di una operazione unica avente ad oggetto un fabbricato e la sua demolizione**, da considerare come la cessione di un terreno edificabile.

In particolare, la Corte ha evidenziato che le sentenze che hanno individuato la presenza di un unico contratto avente ad oggetto la cessione del terreno avevano ad oggetto casi in cui **il venditore era incaricato della demolizione del fabbricato esistente** sul fondo in questione e il costo di tale demolizione era stato sopportato, almeno in parte, dall'acquirente, e, alla data della cessione della proprietà, la demolizione del fabbricato era già iniziata.

Nel caso in cui, invece, **al momento della cessione il fabbricato sia ancora esistente e sia l'acquirente ad occuparsi della demolizione, la vendita ha ad oggetto un fabbricato**, anche se l'acquirente è disposto all'acquisto solo perché **dal punto di vista urbanistico vi sono impegni vincolanti alla demolizione dello stesso per la costruzione di nuove opere.**