

## IVA

# **Rimborsabile l'Iva per la realizzazione della cantina sull'immobile in comunione "pro indiviso"**

di Luigi Scappini

OneDay Master

## Controllo di gestione nell'impresa vitivinicola

Scopri di più

Recentemente la Corte di **Cassazione**, con l'**ordinanza n. 21077/2023**, ha affermato il **principio di diritto** per cui *"In tema di Iva, l'esecuzione, da parte del titolare del diritto di proprietà "pro indiviso", di opere di ristrutturazione e manutenzione su un bene destinato all'esercizio dell'attività di impresa al medesimo riferibile, dà diritto al rimborso per l'intero (a prescindere cioè dall'entità della quota) dell'eccedenza detraibile d'imposta di cui all'art. 30, comma 3, lett. c), del D.P.R. n. 633 del 1972 ("ratione temporis" vigente), a condizione che sussista un nesso di strumentalità del bene con l'attività di impresa".*

La controversia era nata per effetto di un **diniego** al **rimborso** Iva da parte dell'Agenzia delle entrate nei confronti di una contribuente **esercente** l'attività agricola di **viticoltura e di altre attività connesse**, consistenti nell'**agriturismo** e nella produzione di **energia** da fonti **rinnovabili**.

Il diniego nasceva dalla circostanza che l'Iva richiesta a rimborso riguardava alcune **spese** sostenute su **beni** appartenenti in parti uguali e **"pro indiviso"** alla titolare dell'impresa individuale e ad altra persona.

La Corte di Cassazione, riprendendo la precedente **sentenza n. 24779/2015**, ricorda che il **rimborso** dell'eccedenza Iva, previsto dall'**articolo 30, comma 3, lettera c), D.P.R. 633/1972**, deve concernere **beni** che - oltre a costituire **immobilizzazioni materiali e immateriali** (e in quanto tali beni ammortizzabili) - devono soddisfare il requisito della **strumentalità**, poiché destinati all'utilizzo nell'impresa e non idonei alla produzione di un reddito in via indipendente. A tal fine, il titolare dell'impresa deve poter disporre dei beni in forza, alternativamente, di un diritto di proprietà o di un altro diritto reale di godimento.

Ne deriva che, per poter ottenere il rimborso, è **necessaria** la **titolarità** esclusiva del diritto di **proprietà** che l'**articolo 832 cod. civ.**, definisce quale *"diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico."* In altri termini, è necessario poter **esercitare** un **pieno potere** di disposizione,

consistente nel **governo del bene**, in modo tale da poterne assicurare la fruibilità in funzione dell'attività esercitata dall'impresa.

In ragione di quanto sin qui detto, è necessario, nel caso di bene posseduto in comunione “*pro indiviso*”, comprendere **l'effettivo utilizzo** che è possibile fare, al fine di stabilire l'effettiva strumentalità o meno dello stesso.

L'[articolo 1102 cod. civ.](#), prevede che “*Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.*”; tuttavia, “*Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.*”.

Il **dettato civilistico** ammette, quindi, la **possibilità di utilizzo**, da parte di uno dei proprietari, del bene posseduto “*pro indiviso*” **a condizione**, tuttavia, che **non** ne venga **alterata** la **destinazione** o **negata** la **fruizione** anche agli altri; anzi, a ben vedere, è concessa, come nel caso oggetto del contenzioso, la facoltà di intervenire, a proprie spese, per migliorarne la fruizione.

A tal fine, infatti, devono essere letti gli interventi atti alla realizzazione di una cantina e all'acquisto di materiali tecnici e strumenti per la vinificazione da parte di un imprenditore viticolo.

E, la **circostanza** per cui il bene **non è posseduto integralmente, non può**, come sostenuto dall'Agenzia delle entrate, **portare a una conseguente limitazione percentuale del rimborso dell'Iva** assolta sulle spese sostenute, infatti, l'[articolo 1101 cod. civ.](#), afferma che “*Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote*”.

In altri termini, il codice civile stabilisce che le **quote dei comuniti**, che si considerano in parti uguali, salvo diverse disposizioni, **rilevano al solo fine di far partecipare proporzionalmente ai vantaggi** nonché **ai pesi derivanti dalla comunione**.