

Vendere un terreno con fondazioni è come vendere un fabbricato?

I giudici della Corte Ue spiegano quando, ai fini Iva, si è ancora in presenza di ‘terreno edificabile’ e non ancora di ‘fabbricato’

di Rossella Calabrese

12.11.2024 - La cessione di un terreno sul quale sono presenti esclusivamente le fondazioni di costruzioni a uso abitativo costituisce una cessione di “terreno edificabile” e non di fabbricato.

Lo prevede la Direttiva 2006/112/Ce sull’Iva e lo ha ribadito la Corte di giustizia dell’Unione europea nella Sentenza del 7 novembre 2024 relativa alla Causa C-594/23.

La questione nasce dall’interpretazione dell’articolo 12, paragrafo 1, lettere a) e b), nonché dell’articolo 135, paragrafo 1, lettere j) e k), della Direttiva 2006/112/Ce sull’Iva ed è stata posta nell’ambito di una controversia che oppone l’Amministrazione finanziaria danese a una società, in relazione all’Iva da versare per la cessione di terreni provvisti di fondazioni di costruzioni a uso abitativo.

Vendita di un terreno con fondazioni, il caso

La società ha acquistato un immobile utilizzato fino ad allora come campeggio. Ha suddiviso tale immobile in diversi lotti, su alcuni di questi ha installato collegamenti per l’elettricità, l’acqua, il riscaldamento, le fognature e ha realizzato delle fondazioni.

Successivamente, la società ha **trasferito la proprietà di 16 lotti provvisti di fondazioni** a una compagine di diritto danese che li ha poi venduti a privati. Per 5 di questi lotti, è stata successivamente edificata una costruzione a uso abitativo sulle fondazioni realizzate. Su altri 8 lotti è stata realizzata una costruzione a uso abitativo, ma non sulle fondazioni costruite. Per i 3 restanti lotti, le fondazioni realizzate sono a oggi presenti ma non vi è stata edificata alcuna costruzione.

L’Amministrazione tributaria danese ha chiesto alla società di **pagare l’Iva sulla cessione dei 16 lotti provvisti di fondazioni**, ritenendo che essa costituisse una cessione di “terreni edificabili” soggetta all’imposta. Ne è sorta una controversia che è arrivata al vaglio pregiudiziale della Corte Ue.

Il giudice chiede, in sostanza, se l’articolo 12 della direttiva Iva debba essere interpretato nel senso che un’operazione di cessione di un terreno provvisto, alla data della stessa cessione, esclusivamente di fondazioni di costruzioni a uso abitativo costituisca una cessione di un “terreno edificabile”, ai sensi di tale articolo.

Vendita di un terreno con fondazioni, le valutazioni della Corte Ue

Sulla base dell’articolo 12, paragrafo 3, della direttiva, si considerano come “terreni edificabili”, ai fini del paragrafo 1, lettera b), dello stesso articolo 12, i terreni, attrezzati o no, definiti tali dagli Stati membri. Tuttavia, la direttiva Iva limita il potere discrezionale di questi ultimi quanto alla portata della nozione di “terreni edificabili”.

In tale contesto, gli Stati membri devono rispettare l’obiettivo perseguito dall’articolo 135, paragrafo 1, lettera k), della direttiva, che mira a **esentare dall’Iva solo le cessioni di terreni non edificati**, che non sono destinati a supportare un fabbricato.

Inoltre, la definizione della nozione di “terreni edificabili” è limitata anche dalla portata della nozione di “fabbricato”, definita in modo molto ampio dal legislatore dell’Unione all’articolo 12, paragrafo 2, primo comma, della direttiva Iva come inclusiva di “qualsiasi costruzione incorporata al suolo”. Ne consegue che un terreno munito di una costruzione che deve essere qualificata come “fabbricato”, ai sensi di tale disposizione, non può essere qualificato come “terreno edificabile”.

I terreni oggetto della controversia erano muniti, alla data della loro cessione, soltanto delle fondazioni di costruzioni a uso abitativo. Pertanto, **occorre stabilire se tali fondazioni costituiscano, in quanto tali, un**

“fabbricato” o una “frazione di fabbricato”, ai sensi dell’articolo 12 della direttiva; in tal caso, i terreni non potrebbero più essere considerati come “terreni edificabili”.

Dalla domanda di pronuncia pregiudiziale risulta che tale chiarimento si impone in quanto la cessione di un terreno edificabile è soggetta a Iva.

La Corte ha precisato che l’articolo 12, paragrafo 3, della direttiva prevede che **anche i terreni attrezzati rientrano nella nozione di “terreni edificabili”** nei limiti in cui siano definiti tali dagli Stati membri. In altri termini, l’urbanizzazione dei terreni, come l’allacciamento alle reti elettriche, del gas e dell’acqua, non può comportare la modifica della loro qualificazione giuridica in “fabbricato”, nel senso di edificio fissato al suolo mediante, in particolare, fondazioni.

La Corte Ue ha concluso che un’operazione di cessione di un terreno provvisto, alla data di tale cessione, esclusivamente di fondazioni di costruzioni a uso abitativo costituisce una cessione di un “terreno edificabile”, ai sensi di tale articolo.

Articolo tratto da *Edilportale*