Nessuna rettifica della detrazione per beni non utilizzati

Autore : Studio Cerato & Associati

Categoria : Tutto IVA

Tagged as : acquisto immobile, beni non utilizzati, detrazioneIVA

Data : 28 Ottobre 2021

Con la sentenza del 28 febbraio 2018 (Causa C-672/16), la Corte di Giustizia Ue afferma il principio secondo cui la detrazione dell'Iva sull'acquisto di un immobile non deve essere rettificata laddove lo stesso non sia utilizzato per cause non imputabili all'impresa. La vicenda trae origine da una controversia tra l'Amministrazione fiscale portoghese ed una società immobiliare avente per oggetto l'acquisto, la vendita, la locazione e la gestione di beni immobili ad uso abitativo e commerciale. La società in questione aveva acquistato due immobili, detraendo la relativa Iva, e successivamente li aveva concessi in locazione optando per l'imponibilità Iva dei relativi canoni. Successivamente, tali immobili sono stati liberati dagli inquilini e per due anni non sono stati oggetto di locazione nonostante la società si fosse impegnata in tal senso per trovare nuovi affittuari. Secondo le autorità fiscali portoghesi la circostanza che i beni siano sfitti comporterebbe la necessità di rettificare l'Iva detratta, e di conseguenza alla società è stato notificato un avviso di accertamenti per il recupero dell'Iva. Avverso tale avviso di accertamento la società portoghese resisteva, invocando l'incompatibilità della normativa nazionale con quella comunitaria, con conseguente rinvio della causa presso la Corte di Giustizia Ue. Il primo aspetto affrontato da parte della Corte di Giustizia riguarda l'articolo 167 della direttiva secondo cui "il diritto a detrazione sorge quando l'imposta detraibile diventa esigibile", con la conseguenza che per comprendere se la detrazione spetti è necessario verificare lo status di soggetto passivo dell'acquirente al momento dell'esigibilità del tributo (e quindi al momento di effettuazione dell'operazione).

Nel nostro ordinamento nazionale, ai sensi dell'articolo 19 del DPR n. 633/72, ed in armonia con la normativa comunitaria, "il diritto alla detrazione dell'imposta relativa ai beni e servizi acquistati o importati sorge nel momento in cui l'imposta diviene esigibile". In buona sostanza, secondo i giudici della Corte Ue, l'esercizio del diritto alla detrazione richiede lo status di soggetto passivo all'atto dell'acquisto, a nulla rilevando l'impiego del bene, essendo tale elemento rilevante in un momento successivo ai fini di un'eventuale necessità di rettifica della detrazione (tipicamente in presenza di un impiego dell'immobile per effettuate operazioni esenti). Secondo il Fisco portoghese, la circostanza che l'immobile non sia stato locato per un certo periodo di tempo farebbe sorgere la necessità di rettificare la detrazione operata all'atto dell'acquisto, anche se l'impresa dimostra che la sua intenzione è quella di svolgere un'attività imponibile. Secondo la Corte di Giustizia, invece, il principio di neutralità dell'Iva non consentirebbe di far dipendere la detrazione dell'imposta dai risultati dell'attività economica posta in essere dall'impresa, pena un ingiustificato trattamento tra le imprese che svolgono la medesima attività. In buona sostanza, la

mancata locazione dell'immobile non costituisce un mutamento rilevante dell'attività che richieda la rettifica della detrazione ai sensi dell'articolo 185 della direttiva n. 112/2006, fermo retando il diritto da parte dell'Amministrazione Finanziaria alla restituzione dell'Iva qualora il diritto alla detrazione sia stato esercitato in maniera fraudolenta o abusiva. Ciò che rileva è il mantenimento dello status di soggetto passivo d'imposta, e quindi l'esercizio di un'attività d'impresa.