Territorialità Iva delle cessioni di beni immobili

Autore : Studio Cerato & Associati

Categoria : Tutto IVA

Tagged as : beni immobiliterritorialità Iva

Data : 30 Marzo 2023

Per comprendere il concetto di territorialità Iva delle cessioni di beni immobili, è opportuno riproporre il concetto di bene immobile, così come definito dal legislatore comunitario nel contesto dell'art. 12, paragrafo 2, della direttiva 2006/112/CE che definisce "fabbricato" "qualsiasi costruzione incorporata al suolo". Secondo i Giudici Comunitari, una delle caratteristiche fondamentali dei beni immobili è il collegamento ad una porzione determinata della superficie terrestre, ivi incluse anche le costruzioni che - pur se non facilmente smontabili e spostabili - non sono tuttavia indissolubilmente incorporate al suolo (sent. 16.1.2003 causa C-315/00 e sent. 7.9.2006 causa C-166/05). Peraltro, dalla lettura dell'art. 34 del regolamento UE 15.3.2011 n. 282 si desume che, ai fini territoriali, il criterio del luogo di ubicazione dell'immobile si riferisce anche agli impianti e ai macchinari:

- le cui caratteristiche dimensionali e costruttive siano tali da rendere tali beni ancorati al suolo, ad esempio, a mezzo di opere murarie, ovvero anche mediante bullonature di fondazione, o telai di base dei macchinari;
- la cui rimozione o spostamento potrebbe compromettere la funzionalità degli stessi impianti, ovvero dare luogo a notevoli costi e rilevanti problematiche tecniche.

Al verificarsi di tali condizioni, gli impianti e macchinari possono qualificarsi come beni immobili ai sensi dell'art. 812 del codice civile che definisce tali, tra gli altri, anche "gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo". In questo contesto, può tornare utile, il contenuto di cui all'art. 1 del regolamento UE 7.10.2013 n. 1042 che, introducendo l'art. 13-ter del regolamento UE 282/2011, qualifica come beni immobili:

1. una parte specifica del suolo, in superficie o nel sottosuolo, su cui sia possibile costituire diritti di proprietà e il possesso;
2. qualsiasi fabbricato o edificio eretto sul suolo o ad esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile né agevolmente rimuovibile;
3. qualsiasi elemento che sia stato installato e formi parte integrante di un fabbricato o di un edificio e in mancanza del quale il fabbricato o l'edificio risulti incompleto, quali porte, finestre, tetti, scale e ascensori;
4. qualsiasi elemento, apparecchio o congegno installato in modo permanente in un fabbricato o in

un edificio che non possa essere rimosso senza distruggere o alterare il fabbricato o l edificio.

Si evidenzia che non costituiscono parte integrante del fabbricato (o dell edificio), invece, quegli elementi (apparecchi o congegni) che, seppure fissati al fabbricato o all'edificio, non perdono la loro individualità, e costituiscono una dotazione del bene immobile (il quale, dunque, mantiene la propria completezza anche in mancanza di tali elementi). Secondo le disposizioni di cui all'art. 13-ter lett. c) del Regolamento UE n. 282/2011, tali apparecchi o congegni non sono considerati beni immobili. Tuttavia, la natura di bene immobile potrebbe essere riconosciuta in ragione delle disposizioni di cui alla successiva lett. d), qualora non potessero essere rimossi senza distruggere o alterare il fabbricato o l'edificio in cui sono installati.

Secondo queste definizioni, rientrano nella nozione di bene immobile anche:

- le parti di terra la cui superficie è ricoperta dall'acqua (es. mare, oceani, laghi fiumi ed altri corsi d'acqua), nonché;
- i beni che si trovano nel sottosuolo dei terreni, compresi quelli ricoperti d'acqua (es. pozzi petroliferi, falde acquifere, minerali), finché tali componenti non sono estratti dal sottosuolo.

Secondo quanto si desume dalle Note esplicative emanate dalla Commissione Europea lo scorso 26.10.2015 - le quali, si precisa, non sono, giuridicamente vincolanti con la locuzione:

- fabbricato si fa riferimento a una struttura (eretta dall'uomo) con un tetto e dei muri, quale, ad esempio, una casa o una fabbrica;
- edificio si intendono altre strutture (anch esse erette dall'uomo) che non si considerano generalmente come fabbricati, quali, ad esempio, le opere di ingegneria civile (es. strade, porti, aerodromi, porti, dighe, condotte del gas, impianti idrici e fognari) e gli impianti industriali (es. centrali elettriche, turbine eoliche, raffinerie).

I fabbricati e gli edifici sono considerati beni immobili in tutte le loro parti costitutive e pertanto, non solo con riferimento alla loro struttura, ma anche in relazione ad ogni elemento installato che costituisce parte integrante del fabbricato o dell'edificio, o che è permanentemente installato nello stesso, formando un tutto unico ed in assenza del quale il fabbricato o l'edificio risulterebbe incompleto o la sua integrità risulterebbe alterata.