

# IVA – Imponibilità cessione terreno con fabbricati da demolire

---

1 Dicembre 2009

La cessione di un terreno su cui sorge un fabbricato destinato alla demolizione, configura un trasferimento di terreno edificabile e non del fabbricato stesso, rientrando, pertanto, nel campo di applicazione dell'IVA.

Questo quanto stabilito dalla Corte di Giustizia europea con la **sentenza C-461/08** del 19 novembre 2009.

In particolare, un'impresa procedeva all'acquisto di un terreno su cui sorgevano due fabbricati, mentre il venditore, precedentemente alla cessione, stipulava un contratto di demolizione degli edifici stessi, con spese a carico dell'acquirente.

In tale fattispecie, secondo la Corte, *"il terreno costituirebbe l'elemento principale della cessione, mentre il fabbricato esistente sarebbe solo un elemento puramente accessorio della cessione. Infatti, sarebbe prevista, sin dall'inizio, la demolizione del medesimo e quindi la cessione di un terreno allo scopo di costruirvi un nuovo fabbricato"*.

In sostanza, non si vengono a configurare due prestazioni formalmente distinte che, quindi, darebbero luogo, individualmente, a imposizioni o ad esenzioni dall'IVA diverse, ma si considerano come un'unica operazione, essendo le due prestazioni strettamente connesse.

Di conseguenza, la Corte ha ritenuto che la cessione di un terreno su cui sorge un vecchio fabbricato destinato alla demolizione, iniziata prima di tale cessione, per la futura costruzione di un nuovo edificio, forma un'operazione unica ai fini IVA, avente ad oggetto non la cessione del fabbricato esistente, ma quella di un terreno non edificato (cioè di un'area edificabile su cui non insiste un fabbricato).

Tale tipo di cessione, quindi, non rientra nell'esenzione dall'IVA prevista dall'articolo 13, parte B, lett. g) della sesta direttiva 77/388/CEE<sup>[1]</sup>, indipendentemente dallo stato

avanzamento dei lavori di demolizione del vecchio fabbricato al momento del trasferimento effettivo del terreno, con conseguente applicazione IVA nella misura prevista dallo Stato in cui viene effettuata la stessa cessione (in Italia con aliquota ordinaria del 20%).

---

## **[1] Dir. 17-5-1977 n. 77/388/CEE**

Sesta direttiva del Consiglio in materia di armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alle imposte sulla cifra di affari – Sistema comune di imposta sul valore aggiunto: base imponibile uniforme.

**Articolo 13. Esenzioni all'interno del Paese.**

<omissis>

### **B. Altre esenzioni**

Fatte salve altre disposizioni comunitarie, gli Stati membri esonerano, alle condizioni da essi stabilite per assicurare la corretta e semplice applicazione delle esenzioni sottoelencate e per prevenire ogni possibile frode, evasione ed abuso:

g) le cessioni di fabbricati o di una frazione di fabbricato e del suolo ad essi attiguo, diversi da quelli di cui all'articolo 4, paragrafo 3, lettera a);

<omissis>