



| Causa e data | Parti in causa | Sezione CGUE | Tipo di procedimento | Stato membro di provenienza | Grado di giudizio nazionale | Conclusioni Avvocato generale | Note | Principi richiamati dalla Corte | Oggetto |
|--|--|--------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------|---|--|
| C-707/18 del 19 dicembre 2019, ECLI:EU:C:2019:1136 | Amărăști Land Investment SRL contro Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Timiș | VIII | rinvio pregiudiziale | RO | non ultima istanza | - | | Direttiva 2006/112/CE – Operazioni imponibili – Detrazione dell'imposta assolta a monte – Acquisto di beni immobili non iscritti nel registro immobiliare nazionale – Spese connesse alla prima iscrizione in tale registro sostenute dall'acquirente – Ricorso a società terze specializzate | Partecipazione ad una prestazione di servizi o a spese per investimenti effettuate per le esigenze di un'impresa |

Classificazione

- Diritto secondario
- Imposte indirette (Iva)

Questione pregiudiziale

Il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se la direttiva IVA debba essere interpretata nel senso che essa osta a che le parti di un'operazione avente per oggetto il trasferimento della proprietà di un bene immobile convengano che il futuro acquirente sostenga in tutto o in parte le spese relative alle formalità amministrative connesse a tale operazione, in particolare quelle relative alla prima iscrizione di tale immobile nel registro immobiliare, e a che, a detto acquirente, debba pertanto essere riconosciuto il diritto alla detrazione dell'IVA.

Dispositivo

La direttiva 2006/112/CE deve essere interpretata nel senso che non osta a che le parti di un'operazione diretta a trasferire la proprietà di immobili concordino una clausola secondo la quale il futuro acquirente sopporterà in tutto o in parte le spese attinenti alle formalità amministrative connesse a tale operazione, in particolare quelle relative alla prima iscrizione di tali immobili nel registro immobiliare nazionale. Tuttavia, la sola presenza di una clausola siffatta in una promessa sinallagmatica di vendita di immobili non è determinante per stabilire se il futuro acquirente disponga di un diritto alla detrazione dell'imposta sul valore aggiunto relativa al pagamento delle spese derivanti dalla prima iscrizione degli immobili in parola nel registro immobiliare nazionale.

L'art. 28 della direttiva 2006/112 deve essere interpretato nel senso che, nell'ambito di una promessa sinallagmatica di vendita di immobili non iscritti nel registro immobiliare nazionale, si ritiene che il futuro acquirente soggetto passivo il quale, conformemente agli impegni contrattuali che si è assunto nei confronti del futuro venditore, compie le azioni necessarie alla prima iscrizione degli immobili in parola in tale registro avvalendosi di servizi forniti da terzi soggetti passivi, abbia fornito a titolo personale, al futuro venditore, i servizi in questione, ai sensi di tale articolo 28, anche qualora le parti del contratto abbiano convenuto che il prezzo di vendita dei suddetti immobili non include il controvalore delle operazioni catastali.

Nota redazionale

La questione trae origine dal rinvio pregiudiziale effettuato dal giudice rumeno nell'ambito di una controversia tra amministrazione finanziaria e la società Amărăști. Nell'ambito di una promessa sinallagmatica di vendita di immobili non iscritti nel registro immobiliare, l'acquirente Amărăști ha assunto contrattualmente, nei confronti del venditore, l'impegno di iscrizione degli immobili di cui trattasi in tale registro, avvalendosi di servizi forniti da terzi soggetti passivi. Il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se si possa ritenere che l'acquirente abbia prestato a titolo personale i servizi in questione al venditore, ai sensi dell'articolo 28 della Direttiva IVA, anche qualora le parti del contratto abbiano convenuto che il prezzo di vendita dei suddetti immobili non comprende il controvalore delle operazioni catastali.

Preliminarmente, la Corte chiarisce che la direttiva IVA non osta a che le parti di un'operazione diretta a trasferire la proprietà di immobili concordino una clausola secondo la quale l'acquirente sopporterà in tutto o in parte le spese attinenti alle formalità amministrative connesse con tale operazione, in particolare quelle relative alla prima iscrizione di tali immobili nel registro immobiliare. Tuttavia, nel caso di specie, il diritto rumeno impone l'obbligo di effettuare la prima iscrizione di un immobile nel registro immobiliare a carico del venditore, il quale deve esservi menzionato come proprietario di tale immobile.

Quindi, l'inserimento di una clausola contrattuale, come quella di cui trattasi nel procedimento principale, intesa a far sostenere all'acquirente di un immobile (anziché al venditore) i costi connessi alla prima iscrizione di detto immobile nel registro immobiliare e alla menzione del suo proprietario non può derogare alla natura di obbligo di legge gravante sul futuro venditore. Ne consegue che la mera presenza di tale clausola in una promessa sinallagmatica di vendita di immobili non è determinante per stabilire se l'acquirente disponga di un diritto alla detrazione dell'IVA relativa al pagamento delle spese derivanti dalla prima iscrizione degli immobili in questione nel registro immobiliare. A tale riguardo, occorre sottolineare che, secondo l'articolo 28 della Direttiva, nelle ipotesi in cui un soggetto passivo che agisca in nome proprio ma per conto terzi partecipi ad una prestazione di servizi, si ritiene che egli abbia ricevuto o fornito tali servizi a titolo personale.

Secondo giurisprudenza costante, tale disposizione crea la finzione giuridica di due prestazioni di servizi identiche fornite consecutivamente, in quanto si ritiene che l'operatore che partecipa alla prestazione di servizi, cioè il commissionario, abbia in un primo tempo ricevuto i servizi in questione da prestatori specializzati prima di fornire, in un secondo tempo, tali servizi all'operatore per conto del quale agisce. Se la prestazione di servizi a cui un operatore partecipa è soggetta all'IVA, anche il rapporto giuridico tra tale operatore e quello per conto del quale egli agisce deve essere soggetto all'IVA (v., in tal senso, sentenza del 4 maggio 2017, Commissione/Lussemburgo, C 274/15, EU:C:2017:333, punti 86 e 87).

Nel caso di specie, è pacifico che l'Amărăști ha agito in nome proprio quando ha concluso un contratto con terzi soggetti passivi al fine di compiere le azioni necessarie per l'iscrizione degli immobili di cui trattasi nel registro immobiliare. Pertanto se, in forza di un contratto concluso con il venditore di detto immobile, l'acquirente compie, a proprie spese, le azioni necessarie alla prima iscrizione nel registro immobiliare dello stesso immobile e alla menzione, in tale registro, del proprietario del medesimo, al fine di adempiere ad un obbligo di legge imposto a quest'ultimo, tali azioni devono essere considerate come compiute per conto di terzi, ai sensi dell'articolo 28 della direttiva IVA. L'art. 28 non contiene condizioni relative al carattere oneroso della partecipazione alla prestazione di servizi, e dunque è irrilevante la circostanza che i costi connessi alla prima iscrizione dell'immobile in questione nel registro immobiliare non siano stati rifatturati dall'acquirente al venditore, cosicché il controvalore delle operazioni catastali non è stato incluso nel prezzo di vendita di tale immobile.

Alla luce di tali considerazioni, la Corte conclude che, nell'ambito di una promessa sinallagmatica di vendita di immobili non iscritti nel registro immobiliare, si ritiene che l'acquirente soggetto passivo (il quale compie le azioni necessarie alla prima iscrizione degli immobili avvalendosi di servizi forniti da terzi soggetti passivi) abbia fornito a titolo personale, al venditore, i servizi in

La presente nota sarà inserita in una raccolta dotata di ISBN