

## **Detrazione IVA ampia per gli immobili inoccupati**

Gli artt. 167, 168, 184, 185 e 187 della direttiva IVA devono essere interpretati nel senso che “essi ostano a una normativa nazionale che prevede la rettifica dell’imposta sul valore aggiunto inizialmente detratta per il motivo che un immobile, per il quale è stato esercitato il diritto di opzione per l’imposizione, è ritenuto come non più utilizzato dal soggetto passivo ai fini delle proprie operazioni soggette ad imposta, qualora l’immobile sia rimasto inoccupato per più di due anni, anche se è stato dimostrato che il soggetto passivo ha cercato di darlo in locazione durante tale periodo”.

Sono queste, in sintesi, le conclusioni a cui giungono la Corte di Giustizia Ue nella sentenza depositata ieri relativa alla causa C-672/16, Imofloresmira - Investimentos Imobiliários SA.

Ripercorrendo i fatti di causa, è utile ricordare che la domanda è stata presentata da una società avente per oggetto sociale l’acquisto, la vendita, la locazione e la gestione di immobili ad uso abitativo, commerciale e misto, di sua proprietà o di proprietà di terzi.

A seguito di alcuni controlli fiscali, l’Amministrazione portoghese competente ha appurato che alcuni lotti, appartenenti a due edifici di cui la società ricorrente è proprietaria e per i quali aveva optato per l’imposizione, erano vacanti da oltre due anni e che, nonostante tale mancata occupazione, la società non aveva effettuato alcuna rettifica dell’imposta detratta, ai sensi della corrispondente normativa portoghese, del regime di rinuncia all’esenzione.

Sulla base di tali rilievi, essendo la società in disaccordo con la ricostruzione normativa effettuata dai verificatori, è stato investito della problematica il Tribunale competente che, pur ammettendo la costante promozione commerciale da parte della società degli spazi disponibili, all’interno di tali immobili, al fine di darli in locazione, ha ritenuto indispensabile un’interpretazione degli artt. 137, 167, 168, 184, 185 e 187 della direttiva IVA.

A tal fine, il Tribunale competente ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte specifiche questioni pregiudiziali.

Sulla prima questione, i giudici della Corte, dopo aver ricordato le logiche che dettano i “tempi” e le condizioni per la detrazione dell’IVA (cfr. Corte di Giustizia 30 marzo 2006 causa C-184/04, Uudenkaupungin kaupunki) unitamente alla presenza della preconditione inserita nell’art. 168 della direttiva IVA, ovverosia che “affinché un interessato possa aver diritto alla detrazione, occorre, da un lato, che egli sia un «soggetto passivo» ai sensi di tale direttiva e, dall’altro, che i beni e servizi in questione vengano utilizzati ai fini di sue

operazioni soggette ad imposta” (Corte di Giustizia 15 dicembre 2005, causa C-63/04, *Centralan Property*), non fanno propria l’interpretazione accolta dall’Amministrazione fiscale e doganale, secondo cui “il fatto che un immobile sia inoccupato per un determinato periodo interrompe la destinazione dell’immobile ai fini dell’impresa, obbligando il soggetto passivo a procedere alla rettifica dell’imposta detratta, anche se sia stato dimostrato che quest’ultimo ha sempre l’intenzione di continuare a svolgere un’attività soggetta ad imposta”.

Accogliere un simile ragionamento, puntualizza la Corte:

- equivarrebbe a limitare il diritto alla detrazione per mezzo delle disposizioni applicabili in materia di rettifiche;
- contrasta con i principi del sistema comune dell’IVA nella parte in cui garantisce la perfetta neutralità dell’imposizione fiscale per tutte le attività economiche, indipendentemente dallo scopo o dai risultati delle stesse, purché queste siano di per sé soggette all’IVA;
- contrasta con il principio secondo cui il diritto alla detrazione resta, in linea di principio, acquisito anche se, successivamente, in ragione di circostanze estranee alla sua volontà, il soggetto passivo non utilizza tali beni e servizi che hanno dato luogo alla detrazione nell’ambito di operazioni soggette a imposta.

Negata la limitazione nel tempo degli effetti della sentenza

Da ultimo, il Governo portoghese, nell’ipotesi in cui la Corte giudicasse che il diritto dell’Unione osta a una normativa nazionale, come quella di cui al procedimento principale, chiede ai giudici comunitari di limitare nel tempo gli effetti della sentenza stessa.

La risposta della Corte Ue è *tranchant*.

E in verità, i giudici segnalano opportunamente che una restrizione del diritto alla detrazione dell’IVA opposto a soggetti passivi “costituisce un’eccezione a un principio fondamentale del sistema comune dell’IVA la cui legittimità, secondo giurisprudenza costante, è ammessa soltanto in circostanze eccezionali” (Corte di Giustizia 19 ottobre 2017, causa C-101/16, *Paper Consult*).

Dal momento che, nel caso di specie, la Corte non ravvisa gli estremi di un’incertezza oggettiva, ne discende la negazione della limitazione nel tempo degli effetti della sentenza.