

TRIBUNALE DI RAGUSA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Fallimento "Progetto Verde s.r.l n.1/2007 R.F",



ILL.mo Sig. Giudice Delegato (Dott. Claudio Maggione)

Il sottoscritto Giorgio Distefano, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, con studio in Ragusa, via Giulia n. 49, in qualità di Consulente fiscale del fallimento "Progetto Verde s.r.l n.1/2007 R.F", premesso che:

- con nota del 16/12/2022 il Curatore del fallimento, indicato in oggetto, richiedeva al Giudice Delegato l'autorizzazione a conferire incarico allo scrivente, Consulente fiscale della Curatela, "... affinché stabilisca il corretto regime fiscale da adottare in caso di vendita (Iva o Registro) e se, per i diversi elementi che compongono l'immobile, tale regime fiscale sia identico o differente";

- con provvedimento del 20/12/2022 il Sig. Giudice Delegato concedeva la chiesta autorizzazione, così autorizzando lo scrivente, consulente fiscale, di stabilire il corretto regime fiscale da adottare in caso di vendita (Iva o Registro) e se, per i diversi elementi che compongono l'immobile, tale regime fiscale fosse identico o differente;

Ciò premesso, riferisce in merito con la presente breve relazione.

Il bene immobile di proprietà del fallimento, come si legge nella nota del curatore fallimentare del 16/12/2022, è costituito da:

- 
- area edificabile del valore di € 153.840,00;
 - palazzina uffici e servizi e corpo di fabbrica annesso al capannone del valore di € 80.000,00
 - area di sedime del capannone del valore di € 92.313,60
 - piazzali pavimentati e recinzione perimetrale, compresi i cancelli d'ingresso, del valore di € 118.608,00.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premesso e precisato, come è noto, che :

la normativa fiscale Iva è contenuta nel DPR 633/1972, che assoggetta all'imposta le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate anche nell' esercizio di impresa (art.1 DPR suddetto); premesso e precisato, anche, che **i beni immobili** possono suddivisi in terreni e fabbricati, scomposti, rispettivamente:

- ❖ **i terreni in agricoli o edificabili e**
- ❖ **i fabbricati in abitativi o strumentali;**

si precisa che la disciplina fiscale Iva delle operazioni relative agli immobili è riconducibile al disposto dell' **art.10 del DPR 633/1972**, come modificato dal **D.L 83/2012**, intitolato " Operazioni esenti dall'imposta", che elenca una lunga ma tassativa serie di operazioni che beneficiano del regime di esenzione, esentando dall' imposta, al **comma 8 ter**, in particolare, le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati strumentali.

Quanto ai terreni, il momento di imponibilità ai fini iva della cessione di un terreno è ravvisato nell'art 2 del succitato Dpr 633/1972, che al comma 3 non considera cessioni di beni , quindi non assoggetta ad iva, " le cessioni che hanno per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria...".

Si precisa, in proposito, che la nozione di edificabilità è stata introdotta, ai fini tributari, dall'art.36, comma 2, D.L.223/2006, secondo cui " Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n.633 un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento generale adottato dal Comune.....".

Pertanto lo scrivente richiedeva in data 20/12/2022, tramite mail al curatore, in merito alla voce "area edificabile del valore di € 153.840,00, di cui sopra" in particolare, in merito alla classificazione dell'area nel PRG del comune di Vittoria, se ricade in zona agricola o zona urbana.

In data 21/12/2022 riceveva mail di risposta con la quale il curatore, Avv Molè, comunicava "..... che tutta la proprietà Progetto Verde ricade in zona agricola per cui non si tratta di aree edificabili. Il capannone con l'area di pertinenza (p.lla 697 del foglio 85) costituisce un insediamento produttivo realizzato in zona agricola. Tanto mi è stato riferito dall'ing. Cicero, consulente tecnico di fiducia del Fallimento".

Per quando sopra, in conclusione si precisa:

- **in riferimento all'area edificabile** del valore di € 153.840,00, di cui sopra, trattasi di cessione di immobili, ovvero terreno agricolo, come si desume dalla sopra riportata mail del 21/12/2022; quindi, ai fini tributari, la **cessione** è considerata Operazione fuori del campo Iva ex 2 art comma 3 DPR 633/1972 e art.36, comma 2, D.L.223/2006.

Di conseguenza , **sconta l'Imposta di Registro;**

- **in riferimento alla palazzina uffici e servizi** ed al corpo di fabbrica annesso al capannone del valore di € 80.000,00 , **all'area di sedime** del capannone del valore di € 92.313,60, ai **piazzali** pavimentati e recinzione perimetrale, compresi **cancelli d'ingresso**, del valore di € 118.608,00, di pertinenza del capannone, che rappresentano un unico Fabbricato strumentale, ai fini tributari, la cessione è considerata operazione esente iva ai sensi dell'art.10 del D.P.R 633/1972 Comma 8-Ter.

Di conseguenza , **sconta l'Imposta di Registro.**

Ragusa 03/01/2023

Il Consulente Fiscale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it