

Trattamento fiscale espropri a società

Scritto da Interdata Cuzzola | 18/05/2013

La società espropriata deve emettere fattura con Iva e, in base all'art. 13, co. 2, lett. a) del D.P.R. 633/1972, l'Iva va calcolata sull'indennizzo e non scorporata altrimenti l'indennizzo non sarebbe più del tutto tale.

Per quanto concerne l'individuazione del momento ai fini della collocazione del terreno nelle zone omogenee, si deve fare riferimento al piano urbanistico vigente non al momento dell'emissione del decreto di esproprio, bensì all'inizio della procedura esecutiva.

Va inoltre osservato che il comma 5, del citato art. 11, qualifica come plusvalenze le somme, percepite da soggetti che non esercitano imprese commerciali, a titolo di indennità di esproprio o cessioni volontarie nell'ambito del procedimento espropriativo, acquisizione coattiva. Pertanto alle società commerciali (S.r.l., s.n.c., s.a.s., s.p.a., ecc.) non va applicata la ritenuta a titolo d'imposta del 20% (si veda Corte dei Conti, sez. contr., 26.5.1993, n. 87), in quanto gli stessi enti dovranno invece emettere regolare fattura con Iva (aliquota 20%). Infatti dette cessioni da parte delle società commerciali, per effetto di procedura espropriativa, fatto salvo il caso di esclusione oggettiva ai sensi dell'art. 2, co. 3, del D.P.R. 633/1972 (terreni inedificabili), sono soggette ad Iva in base ai seguenti articoli del D.P.R. 633/1972 (legge Iva):

a) art. 4, co. 2°, n. 1: si considerano in ogni caso effettuate in regime d'impresa le cessioni o prestazioni effettuate da società commerciali;

b) art. 6, co. 1, lett. a): le cessioni di beni per atto della pubblica autorità si considerano effettuate all'atto del pagamento del corrispettivo, per cui a tale momento va ricondotto l'obbligo dell'emissione della relativa fattura;

c) art. 13, co. 2, lett. a): la base imponibile per le operazioni di cui al punto sub b) è costituita dall'indennizzo comunque denominato.

Di conseguenza la società espropriata deve emettere fattura con Iva e, in base al citato art. 13, co. 2, lett. a) del D.P.R. 633/1972, l'Iva va calcolata sull'indennizzo e non scorporata altrimenti l'indennizzo non sarebbe più del tutto tale.