

## **Causa C-63/04**

### **Centralan Property Ltd contro Commissioners of Customs & Excise**

(domanda di pronuncia pregiudiziale proposta dalla High Court of Justice  
(England & Wales), Chancery Division)

«Sesta direttiva IVA — Art. 20, n. 3 — Beni d'investimento — Detrazione  
dell'imposta a monte — Rettifica delle detrazioni — Beni immobili — Alienazione  
mediante due operazioni collegate, una esente, l'altra soggetta ad imposta —  
Ripartizione»

Conclusioni dell'avvocato generale sig.ra J. Kokott, presentate il 17 marzo 2005 I - 11089  
Sentenza della Corte (Terza Sezione) 15 dicembre 2005 . . . . . I - 11106

Massime della sentenza

*Disposizioni fiscali — Armonizzazione delle legislazioni — Imposte sulla cifra d'affari —  
Sistema comune d'imposta sul valore aggiunto — Detrazione dell'imposta pagata a monte —*

I - 11087

*Beni immobili — Rettifica della detrazione inizialmente operata — Alienazione prima della fine del periodo di rettifica mediante due operazioni collegate, una esente, l'altra soggetta ad imposta — Ripartizione*

(Direttiva del Consiglio 77/388, artt. 5, n. 1, e 20, n. 3)

Il sistema delle detrazioni e delle rettifiche previsto dagli artt. 17-20 della sesta direttiva 77/388, in materia di armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alle imposte sulla cifra di affari, ha come obiettivo di stabilire una relazione stretta e diretta tra il diritto alla detrazione dell'imposta a monte e l'utilizzo dei beni e dei servizi di cui trattasi per operazioni assoggettate ad imposta.

L'art. 20, n. 3, della direttiva che disciplina il caso particolare della cessione di un bene immobile prima della fine del periodo di rettifica, deve essere interpretato nel senso che, qualora una locazione per 999 anni su un bene immobile sia concessa ad una persona dietro pagamento di un premio consistente e qualora il diritto residuo di proprietà («freehold reversion») riguardante questo bene sia ceduto tre giorni più tardi ad un'altra persona per un prezzo molto meno significativo, quando queste due operazioni

- consistono in una prima operazione che è esente e in una seconda operazione che è soggetta ad imposta,
- e se tali operazioni costituiscono, a ragione del trasferimento del potere di disporre del detto bene d'investimento come proprietario, cessioni ai sensi dell'art. 5, n. 1, della stessa direttiva,

il bene in esame è considerato, fino alla scadenza del periodo di rettifica, come fosse stato adibito ad un'attività economica che si presume essere parzialmente soggetta ad imposta e parzialmente esente secondo la proporzione dei valori rispettivi delle due operazioni.

— sono indissociabilmente collegate, e

(v. punti 56, 73, 82 e dispositivo)