

SENTENZA TAL-QORTI TAL-?USTIZZJA (It-Tielet Awla)

23 ta' April 2015 (*)

“Rinviju g?al de?i?joni preliminari — Tassazzjoni — Sitt Direttiva tal-VAT — Artikolu 11 A — U?u ta' o??ett meqjus b?ala kunsinna mag?mula bi ?las — U?u ta' proprjetà immobbli g?al attività e?entata mill-VAT — Valur taxxabli g?al dan l-u?u — Interessi fuq kapital misluf im?allsa fi-?mien tal-kostruzzjoni tal-proprjetà immobbli”

Fil-Kaw?a C?16/14,

li g?andha b?ala su??ett talba g?al de?i?joni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mill-hof van beroep te Gent (il-Bel?ju), permezz ta' de?i?joni tas-7 ta' Jannar 2014, li waslet fil-Qorti tal-?ustizzja fis-16 ta' Jannar 2014, fil-pro?edura

Property Development Company NV

vs

Belgische Staat,

IL-QORTI TAL-?USTIZZJA (It-Tielet Awla),

komposta minn M. Ileši? (Relatur), President tal-Awla, A. Ó Caoimh, C. Toader, E. Jaraši?nas u C. G. Fernlund, Im?allfin,

Avukat ?enerali: M. Szpunar,

Re?istratur: A. Calot Escobar,

wara li rat il-pro?edura bil-miktub,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippre?entati:

- g?al Property Development Company NV, minn M. Vanden Broeck u S. Geluyckens, avukati,
- g?all-Gvern Bel?jan, minn M. Jacobs u J.?C. Halleux, b?ala a?enti,
- g?all-Gvern Grieg, minn K. Paraskevopoulou u M. Skorila, b?ala a?enti,
- g?all-Gvern Finlandi?, minn S. Hartikainen, b?ala a?ent,
- g?all-Kummissjoni Ewropea, minn L. Lozano Palacios u G. Wils, b?ala a?enti,

wara li rat id-de?i?joni, me?uda wara li nstema' l-Avukat ?enerali, li l-kaw?a tinqata' ming?ajr konkluzjonijiet,

tag?ti l-pre?enti

Sentenza

1 It-talba g?al de?i?joni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikolu 11 A tas-Sitt

Direttiva tal-Kunsill 77/388/KEE, tas-17 ta' Mejju 1977, fuq l-armonizzazzjoni tal-liġijiet tal-Istati Membri dwar taxxi fuq id-d?ul mill-bejg? - Sistema komuni ta' taxxa fuq il-valur mi?jud: ba?i uniformi ta' stima (?U Edizzjoni Spe?jali bil-Malti, Kapitolu 9, Vol. 1, p. 23 u rettifika ?U L 149, p. 26, iktar 'il quddiem is-“Sitt Direttiva”).

2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' kaw?a bejn Property Development Company NV (iktar 'il quddiem “Prodeco”) u l-Belgische Staat dwar it-taxxa fuq il-valur mi?jud (iktar 'il quddiem il-“VAT”) li waslet g?all-u?u ta' proprjetà immobbli g?al attività ta' kiri.

Il-kuntest ?uridiku

Id-dritt tal-Unjoni

3 Is-Sitt Direttiva t?assret u ?iet issostitwita, b'effett mill-1 ta' Jannar 2007, bid-Direttiva tal-Kunsill 2006/112/KE, tat-28 ta' Novembru 2006, dwar is-sistema komuni ta' taxxa fuq il-valur mi?jud (?U L 347, p. 1). Madankollu, fid-dawl tad-data tal-fatti inkwistjoni, il-kaw?a prin?ipali tibqa' rregolata mis-Sitt Direttiva.

4 Skont l-Artikolu 2 tas-Sitt Direttiva:

“Dawn li ?ejjin g?andhom ikunu so??etti [g?all-VAT]:

1. il-provvista ta' o??etti u servizzi mag?mula bi ?las fit-territorju tal-pajji? minn persuna taxxabli li ta?ixxi b?ala tali;

2. l-importazzjoni ta' o??etti.”

5 L-Artikolu 4 ta' din id-direttiva kien jipprevedi:

“1. ‘Persuna taxxabli’ tfisser kull persuna li b'mod indipendenti twettaq fi kwalunkwe post attività ekonomika msemmija fil-paragrafu 2 [...]

2. L-attivitajiet ekonomi?i msemmija fil-paragrafu 1 g?andhom jinkludu l-attivitajiet kollha ta' produttori, kummer?janti u persuni li jag?tu [jipprovdu servizzi] [...]. L-isfruttament ta' proprjetà tan?ibbli jew intan?ibbli g?al skop ta' d?ul minnha fuq ba?i kontinwa g?andu wkoll jitqies b?ala attività ekonomika.

[...]”

6 It-Titolu V tas-Sitt Direttiva kien intitolat “Operazzjonijiet taxxabli” u kien jinkludi l-Artikoli 5 sa 7 ta' din id-direttiva, li kienu intitolati, rispettivament “Provvista ta' o??etti”, “Provvista ta' servizzi” u “Importazzjoni”.

7 L-Artikolu 5 tas-Sitt Direttiva kien ifformulat hekk:

“1. ‘Provvista ta' o??etti’ tfisser it-trasferiment tad-dritt ta' sid li jiddisponi minn proprjetà korporali.

[...]

6. L-applikazzjoni minn persuna taxxabli ta' o??etti li jiformaw parti mill-assi tan-negozju tag?ha g?all-u?u privat tag?ha jew tal-persunal tag?ha, jew biex issir it-tne??ija tag?hom ming?ajr ?las, jew b'mod iktar ?enerali, l-applikazzjoni tag?hom g?al skopijiet barra dawk tan-negozju tag?ha, fejn il-[VAT] fuq l-o??etti in kwistjoni jew il-partijiet komponenti tag?hom kienet deduzibbli setg?et titnaqqas kollha jew parti minnha, g?andhom jitqiesu b?ala provvisti bi ?las. I?da

applikazzjonijiet biex jing?ataw kampjuni jew rigali ta' valur ?g?ir g?all-iskopijiet tan-negozju tal-persuna taxxabli m'g?andhomx ikunu hekk meqjusa.

7. Stati Membri jistg?u iqisu b?ala provvisti bi ?las:

a) I-applikazzjoni minn persuna taxxabli g?al skopijiet tan-negozju tag?ha ta' o??etti mag?mula, ma?duma, estratti, ippro?essati, mixtrija jew importati matul in-negozju, fejn il-valur mi?jud [VAT] fuq dawn l-o??etti, kieku kienu ?ew akkwistati minn persuna o?ra taxxabli, ma tkunx dedu?ibbli kollha, setg?ax jitnaqqas kollu;

b) I-applikazzjoni ta' o??etti minn persuna taxxabli g?al skopijiet ta' operazzjoni mhux taxxabli, fejn il-[VAT] fuq dawn l-o??etti tkun dedu?ibbli seta' jitnaqqas kollu jew parti minnu meta jsir l-akkwist tag?hom jew meta jkunu applikati skond is-sub-paragrafu (a);

[...]"

8 L-Artikolu 11 tal-imsemmija direttiva jipprovdi:

“A. *Fit-territorju tal-pajji?*

1. L-ammont taxxabli g?andu jkun:

a) fir-rigward ta' provvisti ta' o??etti u servizzi barra dawk msemmija f'(b), (?) u (d) isfel, dak kollox li jikkostitwixxi l-konsiderazzjoni li kien jew irid jinkiseb mill-fornitur mix-xerrej, il-klijenti jew it-tielet parti g?al dawn il-provvisti [...];

b) fir-rigward ta' provvisti msemmija fl-Artikolu 5(6) u (7), il-prezz tax-xiri ta' l-o??etti jew ta' o??etti simili jew, fl-assenza tal-prezz tax-xiri, il-prezz ta' kemm ji?i, determinat fi?-?mien tal-provvista;

[...]

2. L-ammont taxxabli g?andu jinkludi:

a) taxxi, dazji, imposti u ?lasijiet, minbarra [l-VAT] innifisha;

b) spejje? in?identali b?al kummissjoni, ippakkjar, trasport u spejje? ta' l-assigurazzjoni mitluba mill-fornitur lix-xerrej jew lill-klijent. Spejje? koperti minn ftehim separat jista' jkun ikkonsidrat li huma spejje? in?identali mill-Istati Membri.

[...]"

9 L-Artikoli 18, 73 u 74 tad-Direttiva 2006/112 jikkorrispondu, rispettivament, g?all-Artikoli 5(7), 11 A(1)(a) u 11 A(1)(b) tas-Sitt Direttiva.

Id-dritt Bel?jan

10 Skont l-Artikolu 12(1) tal-Li?i tat-3 ta' Lulju 1969 li tistabilixxi l-Kodi?i tat-taxxa fuq il-valur mi?jud (*Belgisch Staatsblad*, tas-17 ta' Lulju 1969, p. 7046), fil-ver?joni tag?ha applikabbli g?all-kaw?a prin?ipali (iktar 'il quddiem il-“Kodi?i VAT”):

“Li ?ej jitqiesu b?ala kunsinni mag?mula bi ?las:

[...]

3 L-u?u minn persuna taxxabli, b?ala o??ett kapitali, ta' proprjetà li hija bniet, qabdet lil xi ?add biex jibni, ikkostruwixxiet, qabdet lil xi ?add jikkostruwixxi, xtrat jew importat mod ie?or mhux b?ala o??ett kapitali jew li min?abba fiha, b'applikazzjoni tat-taxxa, id-drittijiet *in rem* [...] ?ew stabbiliti sabiex jibbenefikaw lilha jew ?ew ?eduti jew ?eduti mill-?did lilha, meta dan l-o??ett jew l-elementi li jikkomponuh ?olqu dritt g?al tnaqqis komplet jew parzjali tat-taxxa;

[...]"

11 Permezz tal-punt 3 tal-Artikolu 12(1), il-le?i?latur Bel?jan ried jag?mel u?u mill-possibbiltà offerta mill-Artikolu 5(7)(a) u (b) tas-Sitt Direttiva.

12 L-Artikolu 26 tal-Kodi?i VAT jistabbilixxi li:

“G?all-provvista ta' o??etti u servizzi, it-taxxa hija kkalkolata fuq dak kollu li jikkostitwixxi l-korrispettiv miksub jew li ser jinkiseb mill-fornitur tal-o??ett jew tas-servizz ming?and ix-xerrej tal-o??ett jew tas-servizz jew ming?and terz, inklu? is-sussidji marbuta direttament mal-prezz ta' dawn it-tran?azzjonijiet.

Huma b'mod partikolari inklu?i fil-valur taxxabli, il-flus li l-fornitur tal-o??ett jew tas-servizzi jie?u inkunsiderazzjoni b?ala spejje? tal-kummissjoni, tal-assigurazzjoni u tat-trasport, g?ax-xerrej tal-o??ett jew tas-servizz, sew jekk dawn l-ispejje? huma u sew jekk ma humiex is-su??ett ta' nota ta' debitu separata jew ta' ftehim separat.

It-taxxi, id-dazji, l-imposti u l-?lasijiet huma wkoll inklu?i fil-valur taxxabli.”

13 L-Artikolu 33(1) tal-istess kodi?i jipprovdi li:

“Il-valur taxxabli g?andu jkun:

1. g?at-tran?azzjonijiet imsemmija [...] fl-Artikolu 12, il-prezz tax-xiri tal-o??etti jew ta' o??etti simili, jew, fl-assenza tal-prezz tax-xiri, il-prezz ta' kemm ji?i, determinat fil-mument meta jsiru dawn it-tran?azzjonijiet u billi jittie?du inkunsiderazzjoni, skont il-ka?, il-paragrafi 2 u 3 tal-Artikolu 26 [...];

[...]"

14 L-ewwel paragrafu tal-Artikolu 22(a) tad-Digriet Irjali tat-8 ta' Ottubru 1976 dwar il-kontijiet annwali tal-impri?i (*Belgisch Staatsblad*, tad-19 ta' Ottubru 1976, p. 13460), kif ukoll l-Artikolu 38 tad-Digriet Irjali tat-30 ta' Jannar 2001 li jimplementa l-Kodi?i tal-kumpanniji (*Belgisch Staatsblad* tas-6 ta' Frar 2001, p. 30008), jistabbilixxu:

“L-interessi fuq kapital misluf sabiex jiffinanzjaw assi mhux tan?ibbli u assi tan?ibbli jistg?u ji?u inklu?i fil-valur tax-xiri tag?hom, i?da biss sakemm dawn jirrigwardaw il-perijodu ta' qabel l-u?u effettiv ta' dawn l-assi”.

Il-kaw?a prin?ipali u d-domanda preliminari

15 Prodeco, bejn is-sena 1991 u s-sena 1994, bniet proprjetà immobbli b'uffi??ji bl-intenzjoni li tbig?ha. Hija, konsegwentement, ikkalkolat din l-immobbli fl-istokkijiet tag?ha. Fil-kuntest tal-evalwazzjoni ta' dawn l-istokkijiet, konformement mar-regoli tal-evalwazzjoni ddefiniti minnha, Prodeco rre?istrat l-interessi fuq kapital misluf fl-attiv.

16 Dawn l-interessi fuq kapital misluf kienu l-interessi m?allsa, bir-rata tas-self konkluf g?all-

finijiet tal-kostruzzjoni tal-imsemmija proprjetà immobbli, fuq l-ammonti ta' dan is-self rilaxxati matul l-imsemmija kostruzzjoni.

17 Prodeco naqqset il-VAT li hija qallset fuq il-kunsinni u l-provvisti ta' servizzi fir-rigward tal-kostruzzjoni tal-immobbli.

18 Sakemm inbiegqet l-immobbli inkwistjoni, li fl-a??ar se?? matul is-sena 2000, Prodeco, fis-snin 1995 u segwenti, kriet partijiet minn din il-immobbli. Matul din l-attività ekonomika, hija injorat fid-dikjarazzjonijiet fiskali tagha l-applikabbiltà tal-punt 3 tal-Artikolu 12(1) tal-Kodi?i VAT, ?a?a li ?iet ikklassifikata b?ala ksur ta' din id-dispo?izzjoni meta saret il-verifika mill-awtorità tat-taxxa Bel?jana matul is-sena 1998.

19 Prodeco qallset parti mill-ammont tal-VAT mitluba mill-awtorità tat-taxxa Bel?jana, ji?ifieri EUR 1 178 489, somma li tikkorrispondi g?at-total tal-VAT li kienet pre?edentement imnaqqsa fuq il-kontijiet ir?evuti rigward il-kostruzzjoni tal-immobbli.

20 Hija madankollu rrifjutat li t?allas il-parti l-o?ra tal-ammont tal-VAT mitluba wkoll mill-awtorità tat-taxxa Bel?jana, ji?ifieri EUR 554 416.67. Dan l-ammont ?ie kkalkolat abba?i tal-interessi m?allsa minn Prodeco fil-kuntest tas-self li ppermetta li ti?i ffinanzjata l-kostruzzjoni tal-immobbli.

21 Fis-sena 2004, ?ar?et mi?ura ta' infurzar kontra Prodeco rigward dan l-a??ar ammont tal-VAT. Hija o??ezzjonat g?al din l-ordni quddiem ir-rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen (Qorti tal-Prim'Istanza ta' Antwerpen), li ?a?det din l-oppo?izzjoni permezz tas-sentenza tad-9 ta' Mejju 2008.

22 Prodeco appellat minn din is-sentenza quddiem il-hof van beroep te Antwerpen (Qorti tal-Appell ta' Antwerpen). Permezz tas-sentenza tas-16 ta' Frar 2010, din il-qorti ddikjarat l-appell fondat g?al dak li jirrigwarda l-interessi fuq kapital misluf li, skont din il-qorti, ma jag?mlux parti mill-valur taxxabli f'ka? ta' applikazzjoni tal-punt 3 tal-Artikolu 12(1) tal-Kodi?i VAT.

23 L-awtorità tat-taxxa Bel?jana ppre?entat appell ta' kassazzjoni kontra l-imsemmija sentenza. Permezz tas-sentenza tad-19 ta' Jannar 2012, il-Hof van Cassatie (Qorti tal-Kassazzjoni) annullat din l-istess sentenza sa fejn din tidde?iedi dwar il-kwistjoni tal-interessi fuq kapital misluf u rrinvijat il-kaw?a quddiem il-hof van beroep te Gent (Qorti tal-Appell ta' Gent).

24 Il-hof van beroep te Gent osservat li, sabiex timmotiva d-de?i?joni tagha skont liema l-interessi fuq kapital misluf g?andhom jag?mlu parti mill-valur taxxabli, il-Hof van Cassatie bba?at ru?ha fuq is-sentenza Muys' en De Winter's Bouw- en Aannemingsbedrijf (C?281/91, EU:C:1993:855). F'din is-sentenza, il-Qorti tal-?ustizzja dde?idiet li, meta fornitur ta' o??etti jew ta' servizzi jag?ti lill-klijent tieg?u sospensjoni ta' pagament tal-prezz, permezz tal-pagament ta' interessi, sal-mument tal-kunsinna, dawn l-interessi jikkostitwixxu element tal-korrispettiv miksub g?all-kunsinna ta' o??etti jew g?all-provvisti ta' servizzi fis-sens tal-Artikolu 11A(1)(a) tas-Sitt Direttiva.

25 Il-hof van beroep te Gent tqis li, anki jekk il-Hof van Cassatie ?adet de?i?joni ?ara, tibqa' xorta wa?da l-kwistjoni dwar jekk l-interessi fuq kapital misluf g?andhomx jittie?du inkunsiderazzjoni jew le.

26 Skont il-hof van beroep te Gent, is-sentenza Muys' en De Winter's Bouw- en Aannemingsbedrijf (C?281/91, EU:C:1993:855) rigward l-interpretazzjoni tal-Artikolu 11A(1)(a) tas-Sitt Direttiva, ma hijjex ne?essarjament rilevanti f'ka? b?al dak ine?ami fil-kaw?a prin?ipali. L-interessi fuq kapital misluf g?andhom pjuttost ji?u kkunsidrati b?ala li jag?mlu parti mill-“prezz ta' kemm ji?” [tal-ispia], li jissema' fost il-valuri ta' riferiment imsemmija fl-Artikolu 11A(1)(b) tas-Sitt

Direttiva, jew ji?u kklassifikati b?ala “spejje? in?identali” fis-sens ta’ dan l-Artikolu 11A(2).

27 L-Artikolu 35(4) tar-Raba’ Direttiva tal-Kunsill 78/660/KE, tal-25 ta’ Lulju 1978, ibba?ata fuq l-Artikolu 54(3)(g) tat-Trattat dwar il-kontijiet annwali ta’ ?erti tipi ta’ kumpanniji (?U Edizzjoni Spe?jali bil-Malti, Kapitolu 17, Vol. 1, p. 21), jikkostitwixxi indizju favur din il-konklu?joni. Din id-dispo?izzjoni, li ?iet trasposta fid-dritt Bel?jan permezz tal-ewwel paragrafu tal-Artikolu 22a tad-Digriet Irjali tat-8 ta’ Ottubru 1976 dwar il-kontijiet annwali tal-impri?i, tistabbilixxi li “l-interessi fuq kapital imsellef biex jiffinanzja l-produzzjoni ta’ attiv fiss jistg?u jing?addu ma’ l-ispejje? tal-produzzjoni sa fejn huma g?andhom x’jaqsmu mal-perjodu tal-produzzjoni”.

28 Barra minn hekk, il-prin?ipju ta’ newtralità g?andu wkoll jittie?ed inkunsiderazzjoni. F’dan ir-rigward, il-hof van beroep te Gent ti?bed l-attenzjoni fuq il-fatt li l-interessi fuq kapital misluf ma humiex su??etti g?all-VAT u ma setg?ux g?aldaqstant, g?al kuntrarju tal-kunsinni u tas-servizzi li jori?inaw mill-kostruzzjoni tal-immobbli, ikunu s-su??ett ta’ tnaqqis tal-VAT.

29 F’dawn i?-?irkustanzi, il-hof van beroep te Gent idde?idiet li tissospendi l-pro?eduri u li tag?mel lill-Qorti tal-?ustizzja d-domanda preliminari li ?ejja:

“L-interessi fuq kapital misluf li, skont l-Artikolu 35(4) tar-Raba’ Direttiva tal-Kunsill 78/660/KEE, jistg?u ji?u inklu?i fl-ispejje? ta’ produzzjoni sa fejn jikkon?ernaw il-perijodu ta’ produzzjoni, jag?mlu parti mill-ba?i taxxabli g?al applikazzjoni g?al u?u privat fis-sens tal-Artikolu 5(6) tas-Sitt Direttiva, ji?ifieri mill-“prezz ta’ kemm ji?i [tal-ispi?a]” imsemmi fl-Artikolu 11A(1)(b) tas-Sitt Direttiva u/jew mill-ispejje? in?identali msemmija fl-Artikolu 11A(2) tal-istess direttiva?”

30 Permezz tal-ittra tat-8 ta’ Ottubru 2014, ir-Re?istru tal-Qorti tal-?ustizzja bag?at lill-qorti tar-rinviju talba g?all-kjarifiki, inti?a b?mod partikolari sabiex isir mag?ruf jekk it-tran?azzjoni taxxabli inkwistjoni fil-kaw?a prin?ipali tirrigwardax, skont l-evalwazzjoni ta’ din il-qorti, is-sitwazzjoni msemmija fl-Artikolu 5(6) tas-Sitt Direttiva jew, pjuttost, wa?da mis-sitwazzjonijiet imsemmi fil-paragrafu 7 ta’ dan l-artikolu. Il-qorti tar-rinviju ?iet mistiedna wkoll sabiex tivverifika jekk il-valur ta’ riferiment rilevanti fil-kaw?a prin?ipali huwiex il-prezz tal-ispi?a jew, pjuttost, il-prezz tax-xiri ta’ o??etti simili.

31 Fir-risposta tag?ha, li waslet fil-Qorti tal-?ustizzja fil-11 ta’ Frar 2015, il-qorti tar-rinviju spe?ifikat li l-u?u minn Prodeco tal-proprjetà immobbli inkwistjoni g?all-attività ekonomika, e?entata mill-VAT, li tikkonsisti fil-kiri ta’ din il-proprjetà immobbli, tirrigwarda s-sitwazzjoni msemmija fl-Artikolu 5(7)(b) tas-Sitt Direttiva u li, fost il-valuri ta’ riferiment imsemmi fl-Artikolu 11A tas-Sitt Direttiva, dak rilevanti g?as-soluzzjoni tal-kaw?a prin?ipali huwa l-prezz tax-xiri ta’ o??etti simili fis-sens ta’ dan l-Artikolu 11A(1)(b).

Fuq id-domanda preliminari

32 Fid-dawl tar-risposta tal-qorti tar-rinviju g?at-talba g?all-kjarifiki tal-Qorti tal-?ustizzja, id-domanda mag?mula g?andha tinftiehem fis-sens li l-qorti tar-rinviju tixtieq issir taf jekk l-Artikolu 11A(1)(b) tas-Sitt Direttiva g?andux ji?i interpretat fis-sens li, f’ka? b?al dak inkwistjoni fil-kaw?a prin?ipali, il-valur taxxabli g?all-kalkolu tal-VAT fuq applikazzjoni, fis-sens tal-Artikolu 5(7)(b) ta’ din id-direttiva, ta’ proprjetà immobbli li l-persuna taxxabli ordnat sabiex tinbena, g?andux jinkludi l-interessi fuq kapital misluf im?allsa matul il-kostruzzjoni.

33 G?andu jittfakkar qabel kollox, li d-dispo?izzjoni pprovduta fl-Artikolu 11A(1)(b) tas-Sitt Direttiva, skont liema l-valur taxxabli g?at-tran?azzjonijiet imsemmi fl-Artikolu 5(6) u (7) ta’ din id-direttiva huwa kkostitwit minn “prezz tax-xiri ta’ l-o??etti jew ta’ o??etti simili jew, fl-assenza tal-prezz tax-xiri, il-prezz ta’ kemm ji?i, determinat fi?-?mien tal-provvista”, titbieg?ed mid-dispo?izzjoni ?enerali stabbilita fl-Artikolu 11A(1)(a) ta’ din id-direttiva, skont liema l-valur taxxabli

għat-tranżazzjonijiet suġġetti għall-VAT għandu jkun “dak kollu li jikkostitwixxi l-konsiderazzjoni li kien jew irid jinkiseb mill-fornitur [...] mix-xerrej, mill-klijenti jew mit-tielet parti” (ara b’analoġija, fir-rigward tal-Artikoli 73 u 74 tad-Direttiva 2006/112, sentenza Marinov, C-142/12, EU:C:2013:292, punt 31).

34 Fil-fatt, it-tranżazzjonijiet imsemmija fl-Artikolu 5(6) u (7) tas-Sitt Direttiva jikkonsistu, b’mod partikolari, f’użu ta’ oġġetti minn persuna taxxabli għall-bżonnijiet privati tagħha jew tal-persunal tagħha jew, b’al f’dan il-każ, f’użu għal attività ekonomika eżentata mill-VAT. F’dawn il-każijiet kollha ta’ assimilazzjoni ma’ kunsinna magħmula bi s’las, l-ebda korrispettiv reali li jista’ jservi b’ala valur taxxabli għall-kalkolu tal-VAT ma t’allas lil din il-persuna taxxabli mingħand ix-xerrej, il-klijent jew terz, bil-konsegwenza li d-dispożizzjoni ġenerali stabbilita fl-Artikolu 11A(1)(a) tal-imsemmija direttiva ma tistax tapplika (ara, f’dan is-sens, is-sentenza Campsa Estaciones de Servicio, C-285/10, EU:C:2011:381, punti 26 u 27).

35 Sussegwentement, għandu jiġi osservat li, fiż-żirkustanza fejn l-oġġetti li huma suġġetti għal użu jew applikazzjoni fis-sens tal-Artikolu 5(6) u (7) tas-Sitt Direttiva ntraw mill-persuna taxxabli, il-valur taxxabli għall-kalkolu tal-VAT fuq dan l-użu jew applikazzjoni huwa, skont l-Artikolu 11A(1)(b) tas-Sitt Direttiva, ikkostitwit mill-prezz tax-xiri ta’ dawn l-oġġetti. Għal dan il-għan, il-frażi “prezz tax-xiri tal-oġġetti” għandha tinftiehem b’ala li tirreferi għall-valur residwu tal-oġġetti fil-mument tal-użu jew tal-applikazzjoni tagħhom (sentenzi Fischer u Brandenstein, C-322/99 u C-323/99, EU:C:2001:280, punt 80; kif ukoll Marinov, C-142/12, EU:C:2013:292, punt 32).

36 Fir-rigward tal-kriterju, imsemmi fl-istess dispożizzjoni, tal-“prezz tax-xiri ta’ oġġetti simili”, jirriżulta mill-interpretazzjoni pprovduta fil-punt preċedenti ta’ din is-sentenza li dan il-kriterju jippermetti li jiġi stabbilit il-valur taxxabli għal użu jew applikazzjoni fis-sens tal-Artikolu 5(6) u (7) tas-Sitt Direttiva f’każijiet fejn l-oġġetti li huma s-suġġett ta’ dan l-użu jew ta’ din l-applikazzjoni mankisbux permezz ta’ xiri mill-persuna taxxabli.

37 Għall-bqija, jirriżulta, mingħajr ambigwiżà mill-imsemmi Artikolu 11A(1)(b) li huwa biss fin-nuqqas tal-prezz tax-xiri tal-oġġetti jew ta’ oġġetti simili li l-valur taxxabli huwa kkostitwit mill-“prezz ta’ kemm jiġi”.

38 Konsegwentement, fil-każ inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li jirrigwarda applikazzjoni, imsemmija fl-Artikolu 5(7)(b) tas-Sitt Direttiva, ta’ proprjetà immobbli li l-persuna taxxabli ma xtrax iġda li ordnat sabiex tinbena, u li hija kkaratterizzata miż-żirkustanza li jeżistu oġġetti simili fis-suq, huwa f’konformità kompleta mal-Artikolu 11A(1)(b) tas-Sitt Direttiva li l-qorti tar-rinviju kkonstatat li l-valur taxxabli rilevanti għall-kalkolu tal-VAT fuq dan l-użu huwa kkostitwit mill-prezz tax-xiri, fil-mument tal-imsemmi użu, ta’ proprjetà immobbli simili.

39 Għall-finijiet tal-kalkolu bbażat fuq dan il-valur taxxabli, huwa rilevanti l-fatt li l-oġġetti, li l-prezz tax-xiri tagħhom jittieġed inkonsiderazzjoni, ikunu proprjetajiet immobbli li s-sitwazzjoni, id-dimensjoni u l-karatteristiġi l-oġġra essenzjali tagħhom ikunu simili għal dawk tal-proprjetà immobbli inkwistjoni (ara, b’analoġija, sentenza Gemeente Vlaardingen, C-299/11, EU:C:2012:698, punt 30).

40 Minn na? a l-o?ra, ma hijjex rilevanti l-kwistjoni ta' jekk il-prezz tax-xiri tal-proprjetajiet immobbli li huma simili jinkludux jew le l-interessi fuq kapital misluf li kienu, jekk ikun il-ka?, t?allsu meta saret il-kostruzzjoni ta' dawn il-proprjetajiet immobbli. Fil-fatt, g?al kuntrarju tal-kriterju tal-prezz tal-ispi?a, li l-Artikolu 11A(1)(b) tas-Sitt Direttiva jipprevedi b?ala valur taxxabli fil-ka? ta' nuqqas ta' prezz tax-xiri, il-kriterju tal-prezz tax-xiri tal-o??etti simili jippermetti lill-awtorità tat-taxxa li tibba?a ru?ha fuq il-prezzijiet tas-suq ta' dan it-tip ta' o??ett fil-mument tal-u?u tal-proprjetà inkwistjoni, ming?ajr ma jkun hemm b?onn ta' e?ami fid-dettall ta' liema huma l-elementi ta' valur li wasslu g?al dawn il-prezzijiet.

41 G?all-istess ra?uni, l-interessi fuq kapital misluf effettivi m?allsa mill-persuna taxxabli stess fi?-?mien tal-kostruzzjoni tal-proprjetà immobbli inkwistjoni, huma, f'ka? b?al dak inkwistjoni fil-kaw?a prin?ipali, irrilevanti g?all-istabiliment tal-valur taxxabli.

42 Fl-a??ar nett, g?andu jifakkur li, fl-ebda ka?, il-valur taxxabli msemmi fl-Artikolu 11A(1)(b) tas-Sitt Direttiva ma jista' jinkludi valur li fuqu l-persuna taxxabli di?à ?allset il-VAT ming?ajr ma setg?et tnaqqsu sussegwentement. Hija l-qorti nazzjonali li g?andha tag?mel il-verifiki me?tie?a f'dan ir-rigward (sentenzi Gemeente Vlaardingen, C?299/11, EU:C:2012:698, punti 31 sa 33, u Gemeente 's-Hertogenbosch, C?92/13, EU:C:2014:2188, punt 35).

43 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet pre?edenti kollha, ir-risposta g?ad-domanda mag?mula g?andha tkun li l-Artikolu 11A(1)(b) tas-Sitt Direttiva g?andu ji?i interpretat fis-sens li, f'ka? b?al dak inkwistjoni fil-kaw?a prin?ipali, il-valur taxxabli g?all-kalkolu tal-VAT fuq applikazzjoni, fis-sens tal-Artikolu 5(7)(b) ta' din id-direttiva, ta' proprjetà immobbli li l-persuna taxxabli ordnat sabiex tinbena, huwa kkostitwit mill-prezz tax-xiri, fil-mument ta' din l-applikazzjoni, tal-proprjetajiet immobbli li s-sitwazzjoni, id-dimensjoni u l-karatteristi?i l-o?ra essenzjali tag?hom ikunu simili g?al dawk tal-proprjetà immobbli inkwistjoni. F'dan ir-rigward, il-kwistjoni ta' jekk parti minn dan il-prezz tax-xiri tori?inax mill-?las tal-interessi fuq kapital misluf hija irrilevanti.

Fuq l-ispejje?

44 Peress li l-pro?edura g?andha, fir-rigward tal-partijiet fil-kaw?a prin?ipali, in-natura ta' kwistjoni mqajma quddiem il-qorti tar-rinviju, hija din il-qorti li tidde?iedi fuq l-ispejje?. L-ispejje? sostnuti g?as-sottomissjoni tal-osservazzjonijiet lill-Qorti tal-?ustizzja, barra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistg?ux jit?allsu lura.

G?al dawn il-motivi, Il-Qorti tal-?ustizzja (It-Tielet Awla) taqta' u tidde?iedi:

L-Artikolu 11A(1)(b) tas-Sitt Direttiva tal-Kunsill 77/388/KEE, tas-17 ta' Mejju 1977, fuq l-armonizzazzjoni tal-li?ijiet tal-Istati Membri dwar taxxi fuq id-d?ul mill-bejg? - Sistema komuni ta' taxxa fuq il-valur mi?jud: ba?i uniformi ta' stima, g?andu ji?i interpretat fis-sens li, f'ka? b?al dak inkwistjoni fil-kaw?a prin?ipali, il-valur taxxabli g?all-kalkolu tat-taxxa fuq il-valur mi?jud fuq applikazzjoni, fis-sens tal-Artikolu 5(7)(b) ta' din id-direttiva, ta' proprjetà immobbli li l-persuna taxxabli ordnat sabiex tinbena, huwa kkostitwit mill-prezz tax-xiri, fil-mument ta' din l-applikazzjoni, tal-proprjetajiet immobbli li s-sitwazzjoni, id-dimensjoni u l-karatteristi?i l-o?ra essenzjali tag?hom ikunu simili g?al dawk tal-proprjetà immobbli inkwistjoni. F'dan ir-rigward, il-kwistjoni ta' jekk parti minn dan il-prezz tax-xiri tori?inax mill-?las tal-interessi fuq kapital misluf hija irrilevanti.

Firem

* Lingwa tal-kaw?a: l-Olandi?.