

## Downloaded via the EU tax law app / web

Edizione provvisoria

SENTENZA DELLA CORTE (Sesta Sezione)

20 gennaio 2021 (\*)

«Rinvio pregiudiziale – Fiscalità – Imposta sul valore aggiunto (IVA) – Direttiva 2006/112/CE – Articolo 2 – Articolo 9 – Nozioni di “attività economica” e di “soggetto passivo” – Operazioni finalizzate a ricavare da un bene introiti aventi carattere di stabilità – Acquisto da parte di un creditore di beni immobili pignorati nell’ambito di un procedimento di esecuzione forzata avviato al fine di recuperare prestiti garantiti da ipoteca e vendita di tali beni immobili – Mero esercizio del diritto di proprietà da parte del suo titolare»

Nella causa C-655/19,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell’articolo 267 TFUE, dalla Curtea de Apel Alba Iulia (Corte d’appello di Alba Iulia, Romania), con decisione del 22 marzo 2018, pervenuta in cancelleria il 30 agosto 2019, nel procedimento

**Administrația Județeană a Finanțelor Publice Sibiu,**

**Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov**

contro

**LN,**

LA CORTE (Sesta Sezione),

composta da L. Bay Larsen, presidente di sezione, C. Toader e N. Jääskinen (relatore), giudici,

avvocato generale: A. Rantos

cancelliere: A. Calot Escobar

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

- per LN, da G. Comăniș, avocat;
- per il governo rumeno, da E. Gane, A. Rotăreanu e S. A. Purza, in qualità di agenti;
- per la Commissione europea, da A. Armenia e R. Lyal, in qualità di agenti,

vista la decisione, adottata dopo aver sentito l’avvocato generale, di giudicare la causa senza conclusioni,

ha pronunciato la seguente

**Sentenza**

1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione degli articoli 2 e 9 della direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto (GU 2006, L 347, pag. 1; in prosieguo: la «direttiva IVA»).

2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia pendente tra, da un lato, l'Administra?ia Jude?ean? a Finan?elor Publice Sibiu (AJFP Sibiu) (Amministrazione distrettuale delle finanze pubbliche di Sibiu, Romania) e la Direc?ia General? Regional? a Finan?elor Publice Bra?ov (DGRFP Bra?ov) (Direzione generale regionale delle Finanze pubbliche di Bra?ov, Romania), e, dall'altro, LN, in merito a un assoggettamento supplementare all'imposta sul valore aggiunto (IVA).

## **Contesto normativo**

### ***Diritto dell'Unione***

3 L'articolo 2, paragrafo 1, lettera a), della direttiva IVA dispone che le cessioni di beni effettuate a titolo oneroso nel territorio di uno Stato membro da un soggetto passivo che agisce in quanto tale sono soggette all'IVA.

4 L'articolo 9, paragrafo 1, della medesima direttiva prevede quanto segue:

«Si considera “soggetto passivo” chiunque esercita, in modo indipendente e in qualsiasi luogo, un'attività economica, indipendentemente dallo scopo o dai risultati di detta attività.

Si considera “attività economica” ogni attività di produzione, di commercializzazione o di prestazione di servizi, comprese le attività estrattive, agricole, nonché quelle di professione libera o assimilate. Si considera, in particolare, attività economica lo sfruttamento di un bene materiale o immateriale per ricavarne introiti aventi carattere di stabilità».

### ***Diritto rumeno***

5 L'articolo 125 bis della Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal (legge n. 571/2003 recante il Codice tributario), del 22 dicembre 2003 (M. Of., parte I, n. 927/23 dicembre 2003), nella versione applicabile ai fatti oggetto del procedimento principale (in prosieguo: il «Codice tributario»), prevede quanto segue:

«1. Ai sensi del presente titolo, i termini e le espressioni di seguito riportati hanno il seguente significato:

(...)

18. per “soggetto passivo” ai sensi dell'articolo 127, paragrafo 1, si intende una persona fisica, un gruppo di persone, un'istituzione pubblica, una persona giuridica, nonché qualsiasi entità in grado di esercitare un'attività economica;

(...)

20. per “soggetto non passivo” si intende la persona che non soddisfa le condizioni richieste dall'articolo 127, paragrafo 1, per essere considerata soggetto passivo;

21. per “persona” si intende un soggetto passivo, una persona giuridica che non è soggetto passivo o un soggetto non passivo;

(...)».

6 L'articolo 127 di detto Codice è così formulato:

«1. Si considera soggetto passivo chiunque esercita, in modo autonomo e in qualsiasi luogo, un'attività economica del tipo di quelle previste al paragrafo 2, indipendentemente dallo scopo o dal risultato di tale attività.

2. Ai sensi del presente titolo, l'attività economica comprende le attività di produzione, di commercializzazione o di prestazione di servizi, comprese le attività estrattive, agricole, nonché quelle di professione libera o assimilate. Si considera, in particolare, attività economica lo sfruttamento di un bene materiale o immateriale per ricavarne introiti aventi carattere di stabilità.

21. I casi in cui le persone fisiche che effettuano cessioni di beni immobili diventano soggetti passivi sono precisati mediante regolamento.

(...)».

7 L'articolo 152 del suddetto Codice dispone quanto segue:

«1. Il soggetto passivo stabilito in Romania il cui volume d'affari annuo, dichiarato o realizzato, sia inferiore alla soglia di EUR 35 000, il cui equivalente in [lei rumeni (RON)] è fissato secondo il tasso di cambio comunicato dalla Banca Națională a României [(Banca di Romania)] alla data di adesione e arrotondato al millesimo successivo, può applicare l'esenzione dall'imposta, in seguito denominata "regime speciale di esenzione", alle operazioni di cui all'articolo 126, paragrafo 1, ad eccezione delle cessioni intracomunitarie di mezzi di trasporto nuovi, esenti ai sensi dell'articolo 143, paragrafo 2, lettera b).

2. Il volume d'affari cui si fa riferimento ai fini dell'applicazione del paragrafo 1 è costituito dall'importo totale, al netto dell'IVA, nel caso di cui ai paragrafi 7 e 7 bis, delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi effettuate dal soggetto passivo nel corso di un anno civile, imponibili o, a seconda del caso, che sarebbero imponibili se non fossero state effettuate da una piccola impresa; delle operazioni risultanti da attività economiche per le quali il luogo della cessione o della prestazione si considera ubicato all'estero, qualora l'imposta fosse detraibile nel caso in cui dette operazioni fossero state realizzate in Romania conformemente all'articolo 145, paragrafo 2, lettera b); delle operazioni esenti con diritto a detrazione e di quelle esenti senza diritto a detrazione, previste all'articolo 141, paragrafo 2, lettere a), b), e) ed f), se tali operazioni non sono accessorie all'attività principale, ad eccezione delle seguenti operazioni:

a) le cessioni di immobilizzazioni materiali o immateriali, come definite all'articolo 125 bis, paragrafo 1, punto 3), effettuate dal soggetto passivo;

b) le cessioni intracomunitarie di mezzi di trasporto nuovi, esenti a norma dell'articolo 143, paragrafo 2, lettera b).

(...)

6. Il soggetto passivo che beneficia del regime speciale di esenzione e il cui volume d'affari, quale previsto al paragrafo 2, è superiore o uguale alla soglia di esenzione per un anno civile è tenuto a registrarsi ai fini dell'IVA, in conformità dell'articolo 153, nel termine di 10 giorni dalla data in cui detta soglia è raggiunta o superata. (...) Il regime speciale di esenzione si applica sino alla data di registrazione ai fini dell'IVA, in conformità dell'articolo 153. Qualora il soggetto passivo interessato non richieda la registrazione o la richieda con ritardo, le competenti autorità tributarie

hanno il diritto di porre a suo carico l'obbligo di pagamento dell'imposta nonché i relativi obblighi accessori, a partire dalla data in cui il soggetto avrebbe dovuto essere registrato ai fini dell'IVA, conformemente all'articolo 153.

(...)».

8 L'articolo 153 dello stesso Codice prevede quanto segue:

«1. Un soggetto passivo stabilito in Romania, conformemente all'articolo 125 bis, paragrafo 2, lettera b), che svolge o intende svolgere un'attività economica che comporta operazioni imponibili e/o esenti da IVA con diritto a detrazione è tenuto a chiedere la registrazione ai fini dell'IVA all'autorità tributaria competente, secondo le seguenti modalità:

(...)

b) qualora nel corso di un anno civile raggiunga o superi la soglia di esenzione prevista all'articolo 152, paragrafo 1, entro dieci giorni dalla fine del mese nel corso del quale ha raggiunto o superato detta soglia;

(...)

6. Le competenti autorità tributarie registrano ai fini dell'IVA, conformemente al presente articolo, chiunque, in virtù delle disposizioni del presente titolo, sia tenuto a presentare una domanda di registrazione, conformemente ai paragrafi 1, 2, 4 o 5.

7. Qualora la persona tenuta a registrarsi, conformemente ai paragrafi 1, 2, 4 o 5, non ne faccia domanda, le competenti autorità tributarie vi provvedono d'ufficio.

(...)».

9 Il punto 3 della Hotărârea Guvernului nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 571/2003 privind Codul fiscal (decisione del governo n. 44/2004 recante approvazione delle norme metodologiche di applicazione della legge n. 571/2003 che istituisce il Codice tributario), del 22 gennaio 2004 (M. Of., parte I, n. 112/6 febbraio 2004), nella versione applicabile al procedimento principale, prevede quanto segue:

«1. Ai sensi dell'articolo 127, paragrafo 2, del Codice tributario, lo sfruttamento di beni materiali o immateriali, conformemente al principio fondamentale del sistema dell'IVA in forza del quale l'imposta deve essere neutra, riguarda qualsiasi tipo di operazione, a prescindere dalla sua forma giuridica, come dichiarato dalla Corte nelle sentenze C-186/89, van Tiem, C-306/94, Régie dauphinoise, e C-77/01, Empresa de Desenvolvimento Mineiro SA (EDM).

2. In applicazione delle disposizioni del paragrafo 1, le persone fisiche non svolgono un'attività economica rientrante nell'ambito di applicazione dell'imposta quando esse traggono redditi dalla vendita di abitazioni di loro proprietà o di altri beni utilizzati dalle stesse a fini personali. La categoria dei beni utilizzati a fini personali comprende i fabbricati ed eventualmente il relativo terreno, di proprietà di persone fisiche, che sono state utilizzate a fini abitativi, ivi comprese le case di vacanza e qualsiasi altro bene utilizzato a titolo personale dalla persona fisica, nonché i beni di qualsiasi natura ereditati legalmente o acquisiti in applicazione delle misure correttive previste dalle leggi relative alla ricostituzione del diritto di proprietà.

3. La persona fisica, che non sia già divenuta soggetto passivo per un'altra attività, svolge un'attività economica quando sfrutta beni materiali o immateriali agendo in quanto tale, in modo indipendente, e quando l'attività in questione è svolta per ricavarne introiti aventi carattere di

stabilità, ai sensi dell'articolo 127, paragrafo 2, del Codice tributario.

4. In caso di costruzione di beni immobili da parte di persone fisiche, finalizzata alla vendita, l'attività economica si considera iniziata nel momento in cui la persona in questione ha inteso svolgere una siffatta attività, e l'intenzione della stessa è valutata sulla base di elementi oggettivi, ad esempio il fatto che essa inizi a sostenere spese e/o a effettuare investimenti preliminari all'avvio dell'attività economica. Si ritiene che l'attività economica abbia carattere di stabilità dal suo inizio e comprenda altresì la cessione del bene o di parti del bene immobile costruito, anche se si tratta di un singolo bene immobile.

5. In caso di acquisto di terreni e/o di fabbricati da parte della persona fisica finalizzato alla vendita, la cessione di tali beni è un'attività economica avente carattere di stabilità se la persona fisica effettua più di una sola transazione nell'arco di un anno civile. Tuttavia, se la persona fisica costruisce già un bene immobile finalizzato alla vendita, conformemente al paragrafo 4, e l'attività economica è già considerata iniziata e stabile, qualsiasi altra transazione effettuata successivamente non potrà più essere considerata come avente natura occasionale. Sebbene la prima cessione sia considerata occasionale, qualora vi sia una seconda cessione nel corso dello stesso anno, la prima cessione non è soggetta a imposta, ma viene presa in considerazione per il calcolo della soglia di esenzione di cui all'articolo 152 del Codice tributario. Le cessioni di fabbricati e di terreni, esenti da imposta ai sensi dell'articolo 141, paragrafo 2, lettera f), del Codice tributario, sono prese in considerazione sia per stabilire il carattere di stabilità dell'attività economica sia per il calcolo della soglia di cui all'articolo 152 del Codice tributario».

### **Procedimento principale e questioni pregiudiziali**

10 Nel corso del 2009 LN ha concesso a un terzo diversi prestiti, per un importo complessivo di EUR 80 400, garantiti da ipoteca su più immobili. Poiché non è stato possibile rimborsare i prestiti, detti immobili sono stati venduti all'asta e tre di essi sono stati aggiudicati a LN.

11 Nel corso del 2010 LN ha stipulato due contratti di vendita, il primo avente ad oggetto uno dei tre immobili menzionati al punto precedente, l'altro relativo ad un terreno che era stato acquistato nel 2005. Gli altri due immobili che erano stati aggiudicati a LN sono stati oggetto di distinti contratti di vendita nel corso degli anni 2011 e 2012.

12 Nel corso del 2016, in occasione di una verifica fiscale, l'AJFP Sibiu ha accertato che le operazioni effettuate a partire dal 2010 avevano prodotto, al 30 giugno 2010, introiti per un importo pari a RON 611 364 (circa EUR 145 000), cosicché tali operazioni sono state qualificate come attività economica avente carattere di stabilità esercitata al fine di ricavarne introiti. L'AJFP Sibiu ha, pertanto, ritenuto che LN avrebbe dovuto essere registrato ai fini dell'IVA a partire dal 10 luglio 2010, in quanto era stata superata la soglia del volume d'affari di EUR 35 000 al di sotto della quale si applica il regime speciale di esenzione, previsto all'articolo 152, paragrafi 1 e 2, del Codice tributario.

13 Secondo l'AJFP Sibiu, i due immobili venduti da LN nel corso del 2010 non erano stati utilizzati per uso personale, ma erano stati acquistati allo scopo di rivenderli per ricavarne introiti.

14 Per quanto riguarda la vendita effettuata nel corso del 2011, l'AJFP Sibiu ha ritenuto che quest'ultima dovesse essere esentata dall'IVA, poiché la cessione del bene corrispondente era avvenuta dopo il 31 dicembre dell'anno successivo alla sua prima occupazione. Quanto alla vendita realizzata nel corso del 2012, l'amministrazione tributaria ha ritenuto, per contro, che tale operazione fosse imponibile ai fini dell'IVA.

15 In tali circostanze, con avviso di accertamento del 28 marzo 2016, l'AJFP Sibiu ha posto a

carico di LN importi supplementari a titolo di IVA, oltre a interessi e penalità di mora.

16 Il reclamo presentato da LN avverso tale avviso di accertamento è stato respinto con decisione della Direzione generale regionale delle Finanze pubbliche di Braşov dell'8 novembre 2016.

17 LN ha proposto ricorso dinanzi al Tribunalul Sibiu (Tribunale superiore di Sibiu, Romania), con cui ha contestato, in particolare, il potere dell'amministrazione tributaria di assoggettare a imposta una persona fisica che non abbia volontariamente richiesto la registrazione ai fini dell'IVA e di qualificare come attività economica operazioni giuridiche di vendita di beni immobili come quelle di cui trattasi nel procedimento principale.

18 Il Tribunalul Sibiu (Tribunale superiore di Sibiu) ha accolto il ricorso proposto da LN. Detto giudice ha dichiarato, infatti, che un'attività economica consiste essenzialmente nel realizzare introiti aventi carattere di stabilità, cosicché il mero acquisto e la vendita di un bene immobile non possono costituire, di per sé, un'attività economica. Inoltre, esso ha ritenuto che, nel caso di specie, la successiva vendita dei beni immobili acquistati all'asta fosse semplicemente una modalità di cui disponeva il convenuto nel procedimento principale per ottenere il recupero degli importi che aveva concesso in prestito nel corso del 2009.

19 L'amministrazione tributaria ha impugnato tale sentenza dinanzi alla Curtea de Apel Alba Iulia (Corte d'appello di Alba Iulia, Romania).

20 Secondo tale giudice, si pone la questione se l'operazione giuridica mediante la quale un creditore che ha concesso prestiti garantiti da ipoteche su beni immobili si aggiudica tali beni nell'ambito di un procedimento di esecuzione forzata e procede poi alla loro vendita debba essere qualificata come attività economica, ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, secondo comma, della direttiva IVA, soggetta in quanto tale all'IVA conformemente all'articolo 2, paragrafo 1, lettera a), della medesima direttiva. In tale contesto, detto giudice chiede altresì se la persona che ha effettuato tale operazione giuridica debba essere considerata un soggetto passivo, ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, primo comma, della direttiva succitata.

21 Ciò premesso, la Curtea de Apel Alba Iulia (Corte d'appello di Alba Iulia) ha deciso di sospendere il procedimento principale e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se l'articolo 2 della [direttiva IVA] osti a che l'operazione mediante la quale un contribuente che, in qualità di creditore, si aggiudichi l'immobile pignorato nell'ambito di un procedimento di esecuzione forzata e, dopo qualche tempo, lo venda per recuperare l'importo concesso in prestito sia considerata attività economica sotto forma di sfruttamento di un bene materiale o immateriale per ricavarne introiti aventi carattere di stabilità.

2) Se il soggetto che ha compiuto una siffatta operazione giuridica possa essere considerato soggetto passivo ai sensi dell'articolo 9 della [direttiva IVA]».

### **Sulle questioni pregiudiziali**

22 Con le sue due questioni, che occorre esaminare congiuntamente, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se l'articolo 2, paragrafo 1, lettera a), e l'articolo 9, paragrafo 1, della direttiva IVA debbano essere interpretati nel senso che l'operazione mediante la quale una persona si aggiudica un immobile pignorato nell'ambito di un procedimento di esecuzione forzata, avviato al fine di recuperare l'importo di un prestito precedentemente concesso e, dopo qualche tempo, procede alla vendita di tale immobile costituisca un'attività economica e se, per tale operazione, detta persona debba essere considerata un soggetto passivo.

23 Dalla decisione di rinvio risulta che le operazioni giuridiche di cui trattasi nel procedimento principale sono consistite nella vendita di beni immobili precedentemente aggiudicati a un creditore a seguito di un procedimento di esecuzione forzata sulla base delle ipoteche che garantivano il credito di quest'ultimo nei confronti dell'ex proprietario degli immobili.

24 A tal riguardo, occorre sottolineare anzitutto che, sebbene la direttiva IVA attribuisca all'IVA un ambito di applicazione molto ampio, solo le attività aventi carattere economico sono soggette a tale imposta. Infatti, in forza dell'articolo 2 di tale direttiva, relativo alle operazioni imponibili, sono soggetti all'IVA, oltre alle importazioni di beni, gli acquisti intracomunitari di beni, le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate a titolo oneroso nel territorio di uno Stato membro da un soggetto passivo (sentenza del 2 giugno 2016, Lajvér, C-263/15, EU:C:2016:392, punti 20 e 21 e giurisprudenza ivi citata).

25 Inoltre, dalla giurisprudenza della Corte risulta che, in tale contesto, la nozione di «soggetto passivo» deve essere definita in relazione a quella di «attività economica» ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, secondo comma, della direttiva IVA. Ne consegue che è l'esistenza di una siffatta attività che giustifica la qualificazione come soggetto passivo (v., per analogia, sentenza del 15 settembre 2011, Saby e a., C-180/10 e C-181/10, EU:C:2011:589, punto 43 e giurisprudenza ivi citata), che, ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, primo comma, di tale direttiva, è chiunque eserciti, in modo indipendente e in qualsiasi luogo, un'attività economica di tal genere.

26 La nozione di «attività economica» è definita all'articolo 9, paragrafo 1, secondo comma, di detta direttiva come comprendente ogni attività di produzione, di commercializzazione o di prestazione di servizi; tale disposizione precisa inoltre che si considera attività di questo tipo, in particolare, «lo sfruttamento di un bene materiale o immateriale per ricavarne introiti aventi carattere di stabilità».

27 Per quanto riguarda la nozione di «sfruttamento» ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, secondo comma, della direttiva IVA, secondo costante giurisprudenza, tale nozione si riferisce, conformemente ai presupposti che implica il principio della neutralità del sistema comune dell'IVA, a qualsiasi operazione, indipendentemente dalla sua forma giuridica, intesa a ricavare dal bene di cui trattasi introiti aventi carattere di stabilità (sentenze del 6 ottobre 2009, SPÖ Landesorganisation Kärnten, C-267/08, EU:C:2009:619, punto 20 e giurisprudenza ivi citata, nonché del 2 giugno 2016, Lajvér, C-263/15, EU:C:2016:392, punto 24 e giurisprudenza ivi citata).

28 Per contro, il mero acquisto e la mera vendita di un bene non possono costituire uno sfruttamento di un bene volto alla produzione di introiti aventi carattere di stabilità, ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, secondo comma, della direttiva IVA, dal momento che l'unico reddito risultante da tali operazioni è costituito dall'eventuale profitto all'atto della vendita del bene stesso (sentenza del 15 settembre 2011, Saby e a., C-180/10 e C-181/10, EU:C:2011:589, punto 45 e giurisprudenza ivi citata).

29 Del pari, non si può considerare che il mero esercizio del diritto di proprietà da parte del suo titolare costituisca, di per sé, un'attività economica [v., in tal senso, sentenze del 15 settembre

2011, S?aby e a., C?180/10 e C?181/10, EU:C:2011:589, punto 36; del 9 luglio 2015, Trgovina Prizma, C?331/14, EU:C:2015:456, punto 23, nonché del 13 giugno 2019, IO (IVA – Attività di membro del consiglio di vigilanza), C?420/18, EU:C:2019:490, punto 29].

30 Da un lato, per quanto riguarda i criteri che possono essere presi in considerazione al fine di stabilire se un'attività costituisca un'attività economica, ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, secondo comma, della direttiva IVA, dalla giurisprudenza della Corte risulta che il numero e la portata delle vendite non possono costituire un criterio di distinzione tra le attività di un operatore che agisce a titolo privato, che non rientrano nell'ambito di applicazione di tale direttiva, e quelle di un operatore le cui operazioni costituiscono un'attività economica (sentenze del 15 settembre 2011, S?aby e a., C?180/10 e C?181/10, EU:C:2011:589, punto 37, nonché del 17 ottobre 2019, Paulo Nascimento Consulting, C?692/17, EU:C:2019:867, punto 25).

31 Dall'altro lato, a proposito della vendita di un terreno edificabile, la Corte ha già precisato che costituisce un criterio di valutazione pertinente il fatto che l'interessato abbia intrapreso attivamente iniziative di commercializzazione fondiaria mobilitando mezzi simili a quelli impiegati da un produttore, da un commerciante o da un prestatore di servizi. Infatti, simili iniziative non rientrano di norma nell'ambito della gestione di un patrimonio personale, cosicché le operazioni che ne derivano non possono essere considerate come il mero esercizio del diritto di proprietà (v., in tal senso, sentenza del 9 luglio 2015, Trgovina Prizma, C?331/14, EU:C:2015:456, punto 24 e giurisprudenza ivi citata). Simili iniziative rientrano piuttosto nel contesto di un'attività esercitata al fine di ricavarne introiti aventi carattere di stabilità e che può pertanto essere qualificata come economica.

32 È alla luce di tali elementi che occorre determinare se l'operazione giuridica mediante la quale un creditore, che abbia concesso prestiti garantiti da ipoteca su beni immobili e al quale tali beni siano stati aggiudicati nell'ambito di un procedimento di esecuzione forzata, procede, dopo un determinato lasso di tempo, alla vendita degli stessi beni costituisca un'attività economica, ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, secondo comma, della direttiva IVA oppure se rientri semplicemente nell'esercizio del diritto di proprietà da parte del suo titolare.

33 Nel caso di specie, dalle informazioni fornite dal giudice del rinvio risulta che, nel corso del 2009, il convenuto nel procedimento principale ha concesso a una stessa persona fisica diversi prestiti garantiti da ipoteca su beni immobili e che, poiché tali prestiti non erano stati rimborsati, tre di tali immobili sono stati aggiudicati al creditore nell'ambito di una procedura d'asta svoltasi nel corso dello stesso anno 2009. Successivamente, il creditore ha venduto questi tre immobili nel corso degli anni dal 2010 al 2012.

34 Dalle informazioni di cui dispone la Corte risulta altresì che, in primo luogo, le operazioni giuridiche di cui trattasi sono state effettuate dal convenuto nel procedimento principale al fine di ricostituire il proprio patrimonio e di recuperare i propri crediti, a seguito del mancato rimborso dei prestiti concessi. In secondo luogo, avendo come obiettivo il recupero dei suoi crediti e la ricostituzione del suo patrimonio, il convenuto nel procedimento principale non ha intrapreso attivamente iniziative di commercializzazione fondiaria e, in particolare, non ha mobilitato mezzi simili a quelli impiegati da un produttore, da un commerciante o da un prestatore di servizi, ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, secondo comma, della direttiva IVA.

35 Orbene, con riserva di verifica da parte del giudice del rinvio, tali circostanze sembrano dimostrare che le vendite degli immobili di cui trattasi nel procedimento principale rientravano, di fatto, nel mero esercizio del diritto di proprietà nonché nella buona gestione del patrimonio privato e, di conseguenza, non rientrano nell'ambito dell'esercizio di un'attività economica.

36 Del pari, nessuno degli altri elementi comunicati dal giudice del rinvio è idoneo a dimostrare



il carattere economico, ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, della direttiva IVA, dell'attività svolta dal convenuto nel procedimento principale.

37 Pertanto, non può essere accolto l'assunto del governo rumeno, secondo il quale la circostanza che il convenuto nel procedimento principale si sia esso stesso presentato alla procedura d'asta e abbia acquistato, nel corso di tale procedura, i beni immobili oggetto delle garanzie ipotecarie, senza attendere il recupero delle somme prestate mediante l'esecuzione forzata delle garanzie del suo debitore, confermerebbe che vi è stato sfruttamento di un bene materiale per ricavarne introiti aventi carattere di stabilità e, di conseguenza, il convenuto nel procedimento principale dovrebbe essere qualificato come soggetto passivo ai fini dell'IVA.

38 Infatti, quest'ultima circostanza sembra piuttosto atta a dimostrare che le vendite degli immobili di cui trattasi nel procedimento principale, tenuto conto delle peculiarità di tali operazioni, quali esposte ai precedenti punti della presente sentenza, rientravano nell'ambito della gestione del patrimonio personale del convenuto nel procedimento principale.

39 In tali circostanze, le operazioni giuridiche effettuate dal convenuto devono essere considerate come rientranti nella gestione di un patrimonio privato dal momento che, come risulta dalle informazioni di cui dispone la Corte e che spetta al giudice del rinvio verificare, in primo luogo, l'interessato aveva come obiettivo il recupero dei suoi crediti e la ricostituzione del suo patrimonio e, in secondo luogo, egli non ha intrapreso attivamente iniziative di commercializzazione fondiaria. Ne consegue che l'interessato non può essere considerato soggetto passivo ai fini dell'IVA, ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, primo comma, della direttiva IVA, per le vendite degli immobili di cui trattasi nel procedimento principale, cosicché tali operazioni non avrebbero dovuto essere assoggettate a detta imposta.

40 Ad ogni buon conto, occorre precisare che la controversia oggetto del procedimento principale, come esposta dal giudice del rinvio, e le sue questioni pregiudiziali non vertono su vendite immobiliari considerate come inserite nel prolungamento diretto di un'attività economica di concessione di prestiti che sia svolta da LN.

41 Alla luce di tutte le considerazioni sin qui svolte, occorre rispondere alle questioni sollevate dichiarando che l'articolo 2, paragrafo 1, lettera a), e l'articolo 9, paragrafo 1, della direttiva IVA devono essere interpretati nel senso che l'operazione mediante la quale una persona si aggiudica un immobile pignorato nell'ambito di un procedimento di esecuzione forzata avviato al fine di recuperare l'importo di un prestito precedentemente concesso e, dopo qualche tempo, procede alla vendita di tale immobile non costituisce, di per sé, un'attività economica qualora tale operazione rientri nel mero esercizio del diritto di proprietà e nella buona gestione del patrimonio privato, cosicché detta persona non può, con riferimento a tale operazione, essere considerata un soggetto passivo.

### **Sulle spese**

42 Nei confronti delle parti nel procedimento principale la presente causa costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

Per questi motivi, la Corte (Sesta Sezione) dichiara:

**L'articolo 2, paragrafo 1, lettera a), e l'articolo 9, paragrafo 1, della direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto, devono essere interpretati nel senso che l'operazione mediante la quale una persona si aggiudica un immobile pignorato nell'ambito di un procedimento di esecuzione forzata avviato al fine di recuperare l'importo di un prestito precedentemente concesso e, dopo**

**qualche tempo, procede alla vendita di tale immobile non costituisce, di per sé, un'attività economica qualora tale operazione rientri nel mero esercizio del diritto di proprietà e nella buona gestione del patrimonio privato, cosicché detta persona non può, con riferimento a tale operazione, essere considerata un soggetto passivo.**

Firme

\* Lingua processuale: il rumeno.