

Fisco e contabilità

Non rileva ai fini Iva la cessione al Comune di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi

di Domenico Luddeni

30 Maggio 2023

Neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione

L'agenzia delle Entrate, [con risposta n. 326/2023 \(Nt+ Enti locali & edilizia del 29 maggio\)](#), chiarisce la portata applicativa dell'articolo 51 della legge 342/2000, che considera non rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione. Nella relativa istanza di interpello il Comune dichiara di aver stipulato una convenzione urbanistica che, tra l'altro, all'articolo 6 prevede che la ditta attuatrice si obbliga a cedere a titolo gratuito al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria, e si obbliga, inoltre, a cedere, a prezzo convenzionale, le aree di compensazione aggiuntiva dell'area formante il lotto destinato all'edilizia residenziale pubblica a un prezzo convenzionale. Il Comune sostiene che la cessione a prezzo convenzionale non sia soggetta a Iva in quanto la Cassazione ha affermato che tale accordo, la convenzione urbanistica, non dà luogo a nessun sinallagma (e cioè a nessuno scambio di cessioni/ prestazioni reciproche tra le parti) e non resta, quindi, assoggettato a Iva (Cassazione, ordinanza n. 30088 del 2021).


L'Agenzia rileva che, in relazione alla cessione delle aree a titolo di «compensazione aggiuntiva», il Prg del Comune che disciplina il Pua in esame definisce quale «Area di compensazione» «la quota di aree destinate a opere pubbliche da cedere all'amministrazione comunale in aggiunta alle quote di dotazioni minime standard (parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato) secondo l'istituto della perequazione urbanistica. Le aree di compensazione corrispondono a aree per opere di urbanizzazione secondaria, essendo destinate a verde pubblico o ad aree per l'edilizia sociale».

L'Agenzia, concentrando la risposta sull'applicazione dell'articolo 51 della legge 342/2000 evidenzia come le aree non vengano cedute a titolo gratuito ma a un prezzo convenzionale e nemmeno a titolo di scomputo degli oneri di urbanizzazione. Di conseguenza non sono realizzati i presupposti previsti dall'articolo 51 della legge 342/2000 che stabilisce l'irrilevanza ai fini Iva della cessione di aree e opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione. In sostanza la norma, come chiarito anche dalla circolare AdE n. 207/2000, prevede che la cessione ai comuni di aree ed opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, costituisce un'operazione non rilevante agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto alla stregua del trattamento fiscale applicabile al

versamento in denaro della predetta quota effettuato, alternativamente, dalla medesima impresa. L'Agenzia con successiva circolare n. 50/2005 ha precisato che in ogni caso «deve trattarsi delle opere di urbanizzazione tassativamente elencate nell'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'articolo 44 l. 22/10/1971, n. 865».

Non appare superfluo in questa sede citare anche la Risposta n. 670 del 2021, in cui un ente chiede espressamente se il trasferimento della proprietà di un edificio al Comune sia soggetto al regime Iva, in presenza del presupposto soggettivo, oggettivo e territoriale in capo al soggetto cedente, o se il trasferimento della proprietà dell'immobile in attuazione di una convenzione urbanistica già assoggettata ad imposta di registro in misura fissa non sia soggetto al regime Iva per il principio di alternatività Iva-registro.

L'Agenzia risponde affermando l'imponibilità Iva dell'operazione richiamando la risoluzione 24 aprile 2002 n. 127, che chiarisce «laddove ricorrono i presupposti di imponibilità IVA, la scrivente ritiene, invece, che siano dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (omissis). Tale affermazione trova conferma nella circostanza che l'art. 32 del D.P.R. n. 601/1973, benché successivo all'istituzione dell'imposta sul valore aggiunto (D.P.R. 633/1972), non individua espressamente i soggetti IVA tra quelli previsti dal comma 2. Pertanto, è da ritenere che il legislatore abbia voluto includere nell'agevolazione tutti gli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale in argomento fatta eccezione per quelli soggetti a Iva. Pertanto, laddove, come prospettato dall'interpellante, ricorrano tutti i presupposti (soggettivo, oggettivo e territoriale) per l'applicazione dell'Iva, l'atto non potrà beneficiare del regime di favore di cui all'articolo 32, comma 2, sopra citato. In tal caso, infatti, l'atto rientrerà nel campo di applicazione dell'IVA, non potendo l'operazione essere qualificata come fuori campo IVA come richiesto dall'istante».

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE