

RISOLUZIONE N. 6/E



Agenzia delle Entrate

Roma, 14 gennaio 2003

*Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso*

OGGETTO: Istanza di interpello - Art. 11, legge 27.07.2000, n. 212. Comune di- IVA - Cessione di immobili in esecuzione di un “Piano di Recupero”.

Con l’istanza di interpello di cui all’oggetto, concernente l’esatta applicazione dell’articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, è stato posto il seguente

QUESITO

Al fine di dare attuazione agli obiettivi di carattere pubblico relativi all’incremento della dotazione di servizi del quartiere denominato “Villaggio XX”, il Comune di ... ha deliberato l’adozione di un apposito “Piano di Recupero”.

Nell’ambito di tale piano è stato predisposto uno schema di convenzione tra il Comune di ... e le società “XY S.p.A” e “XJ S.r.l.”, attuali proprietarie di una parte del complesso immobiliare.

In particolare, ai sensi dell’art. 7 dello schema di convenzione, le richiamate società cedono gratuitamente al Comune “*le aree dell’ex scuola materna di via e del Circolo ricreativo ZZ, nonché i relativi stabili*”, a scomputo dei contributi di urbanizzazione.

In relazione a tale operazione, il Comune ha chiesto di conoscere il trattamento tributario, agli effetti dell’IVA, applicabile alla cessione degli immobili.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il Comune di ritiene che il trasferimento degli immobili innanzi menzionati non rientri nel campo di applicazione dell'IVA in quanto trattasi di una cessione di aree in esecuzione di convenzioni di lottizzazione, così come previsto dall'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, dispone che *“Non è da intendere 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 o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.”* .

Con la circolare n. 207 del 16 novembre 2000, esplicativa della suddetta legge n. 342, è stato chiarito, tra l'altro, che il suddetto articolo 51 supera le incertezze interpretative sorte per il contrastante orientamento sussistente sulla problematica tra la prassi ministeriale e la giurisprudenza amministrativa circa il trattamento fiscale, agli effetti dell'IVA, applicabile alle predette operazioni e *“stabilisce che la cessione ai comuni di aree ed opere di urbanizzazione, da parte dell'impresa titolare della concessione ad edificare, a scomputo del contributo di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione, costituisce un'operazione non rilevante agli effetti dell'IVA, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro del predetto contributo effettuato, alternativamente, dalla stessa impresa”*.

Con la suddetta normativa è stata applicato alle cessioni di opere di urbanizzazione e delle aree necessarie alla loro realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione il trattamento fiscale, ai fini dell'IVA, applicabile al versamento in denaro del contributo di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 11 della legge n. 28 gennaio 1977, n. 10. Infatti, come precisato con la risoluzione

ministeriale n. 363292 del 16 gennaio 1978, non rientra nel campo di applicazione dell'IVA il contributo di urbanizzazione versato dal concessionario, proprio in quanto *“il rapporto che si pone in essere tra il comune e il destinatario della concessione non ha natura sinallagmatica, dovendosi riconoscere in esso innegabili caratteristiche di generalità, tipiche del rapporto di natura tributaria”*. L'obbligazione di fare consistente nella realizzazione di opere di urbanizzazione ha quindi natura di prestazione patrimoniale imposta, esclusa quindi dal campo di applicazione analogamente al versamento diretto del contributo.

Con specifico riferimento alla cessione oggetto di interpello, si osserva preliminarmente che:

- dall'esame dello schema di *“Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero del Villaggio XX con trasferimenti immobiliari”* si evince che le società *“XY S.p.A.”* e *“XJ S.r.l.”* (le quali con convenzione stipulata in data 27 maggio 1996, hanno già assunto a proprio carico ed adempiuto l'onere di provvedere alla manutenzione straordinaria ed al completamento delle opere di urbanizzazione primaria del medesimo complesso, successivamente cedute gratuitamente al suddetto Comune), previa richiesta della necessaria concessione edilizia, si impegnano a dare esecuzione al richiamato Piano di Recupero; a tal fine il Comune di *“cede senza corrispettivo”* a tali società *“la quota di edificabilità di propria competenza”*;
- ai sensi dell'articolo 5 del medesimo schema di convenzione, la suddetta concessione edilizia è rilasciata in esenzione dei contributi concessori relativi agli oneri di urbanizzazione in quanto:
 - a) gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti per avere le società eseguito la manutenzione straordinaria ed il completamento delle opere primarie direttamente, in esecuzione della convenzione del 27 maggio 1996;

- b) gli oneri di urbanizzazione secondaria sono scomputati dalle cessioni che le suddette imprese, ai sensi del successivo art. 7, effettuano gratuitamente a favore del richiamato Comune, aventi ad oggetto le aree con gli annessi immobili precedentemente citate (ex scuola materna di via e Circolo ricreativo ZZ).

In relazione alle aree cedute con i relativi immobili di cui al punto b), si osserva che (come si evince dalle visure catastali acquisite da codesta Direzione Regionale) soltanto l'immobile "ex scuola materna di via" costituisce un'opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'articolo 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Pertanto, la cessione dell'area con annessa la scuola materna, costituendo uno scomputo del contributo di urbanizzazione come disposto dal citato articolo 51 della legge n. 342 del 2000, non deve ritenersi rilevante agli effetti dell'IVA.

Relativamente alla cessione dell'area con annesso il Circolo ricreativo, non potendosi quest'ultimo qualificare quale opera di urbanizzazione ai sensi delle citate leggi n. 847 del 1964 e n. 865 del 1971, deve ritenersi che essa costituisca un'operazione imponibile in quanto rappresenta, ai sensi dell'articolo 2, secondo comma, n. 4), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, una cessione posta in essere da soggetti aventi quale attività propria la compravendita di beni immobili; infatti, detta disposizione prevede, tra l'altro, che costituiscono cessioni di beni *"le cessioni gratuite di beni ad esclusione di quelli la cui produzione o il cui commercio non rientra nell'attività propria dell'impresa se di costo unitario non superiore a lire cinquantamila e di quelli per i quali non sia stata operata, all'atto dell'acquisto o dell'importazione, la detrazione dell'imposta a norma dell'art. 19, anche se per effetto dell'opzione di cui all'art. 36-bis"*.

La risposta di cui alla presente risoluzione, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione regionale, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, ultimo periodo, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.