

IVA

Irrilevanza Iva delle cessioni gratuite di aree ai Comuni

di **Sandro Cerato**

Risultano escluse dall'ambito di applicazione dell'Iva le **cessioni di aree o di opere di urbanizzazione realizzate a titolo gratuito dalle imprese titolari delle concessioni di edificare nei confronti dei Comuni**.

Sia nella normativa interna che nella normativa comunitaria, il punto fondamentale per individuare il regime da adottare per la **cessione di terreni** è legato principalmente alla **natura del terreno che può essere edificabile o meno**. Il D.L. 4 luglio 2006, n. 223, con l'articolo 36, secondo comma, convertito con modificazioni nella L. 4 agosto 2006, n. 248, ha previsto che: *"Un'area è da considerare **fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo**".* Il legislatore tributario ha quindi preferito introdurre una nozione sostanzialistica di area fabbricabile che **risente dei riflessi economici degli strumenti urbanistici**, piuttosto che una nozione legale secondo cui un'area sarebbe edificabile se è tale anche per il diritto urbanistico. Sul tema, l'Amministrazione finanziaria si è pronunciata con la risoluzione n. 460/E/2008: *"Un'area si considera **utilizzabile per scopi edificatori ancor prima che l'iter di approvazione del piano regolatore si sia concluso con l'approvazione dello stesso da parte della Regione**. Ciò non toglie tuttavia che, una volta intervenuta l'approvazione da parte della Regione, la qualificazione dell'area sarà quella risultante dallo strumento urbanistico generale così come approvato dalla Regione"*.

Ai fini Iva, l'articolo 51 della L. 21 novembre 2000, n. 342, afferma 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**".*

Il disposto normativo, pertanto, **esclude dall'ambito di applicazione Iva le cessioni realizzate a titolo gratuito dalle imprese titolari delle concessioni di edificare nei confronti dei Comuni**, a condizione che dette cessioni:

- abbiano ad **oggetto aree ed opere di urbanizzazione**;
- siano **effettuate a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione**.

Di conseguenza, in virtù del **principio di alternatività Iva/registro**, l'operazione scontrerà l'**imposta di registro proporzionale nella misura del 9 per cento**.

