

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 scompto 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 scompto di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione**.

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

