

IVA

Fuori campo IVA i trasferimenti di opere di urbanizzazione al Comune

di **Fabio Garrini**

Quando le imprese costruttrici effettuano delle cessioni di beni senza corrispettivo a favore del Comune, in esecuzione di adempimenti imposti da una convenzione per la realizzazione di interventi urbanistici, l'operazione risulta al di fuori del campo di applicazione dell'IVA: questa è la decisione presa dalla **Cassazione** nella **sentenza 11344 del 31 maggio 2016**, motivata con l'assenza di onerosità dell'operazione.

Il caso

La sentenza decide circa una controversia tra Agenzia delle Entrate ed una ditta esercente attività di compravendita e costruzione di immobili: l'Agenzia delle Entrate aveva accertato in capo al contribuente la mancata indicazione in dichiarazione di ricavi generati dalla **cessione a titolo gratuito a favore di un Comune di alcune aree edificabili** e, in particolare, per quanto in questa sede interessa, la relativa **rilevanza ai fini IVA**. La cessione era avvenuta a seguito di una convenzione urbanistica stipulata per l'attuazione di uno strumento urbanistico a soddisfacimento degli *standard*.

Secondo l'Ufficio occorreva riqualificare tale operazione come destinazione **dei beni a finalità estranee all'impresa**, non essendo prevista una controprestazione, e come tali da tassare in ogni caso sulla base del valore normale del bene a prescindere dalle motivazioni sottostanti. Contestualmente è stata contestata anche la mancata applicazione dell'IVA sull'operazione.

I giudici di legittimità contestano l'operato dell'ufficio affermando che **la cessione a scomputo degli oneri non può inquadrarsi quale atto dispositivo estraneo all'esercizio d'impresa** e come tale tassabile in base al valore normale. Essa deve essere invece vista come contributo in natura correlato all'acquisizione di utilità e vantaggi dell'impresa stessa derivanti dall'attuazione del programma urbanistico.

Peraltro, ai sensi dell'articolo **51 della L. 342/2000** non è da intendersi rilevante ai fini dell'IVA la cessione nei confronti del Comune di aree od opere di urbanizzazione a **scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione**.

Sul punto constano le indicazioni della **circolare n. 207/E/2000** a chiarimento della *ratio* della disposizione: la norma ha quale finalità quella di rendere omogeneo il trattamento fiscale degli oneri di urbanizzazione, **indipendentemente dalla modalità di assolvimento degli stessi**

attraverso pagamento in denaro oppure cessione di aree od opere. Si legge infatti come *“la cessione ai comuni di aree ed opere di urbanizzazione, da parte dell'impresa titolare della concessione ad edificare, a scomputo della quota 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”.*

Da rammentare che non tutti i beni che vengono ceduti gratuitamente al Comune possono beneficiare di tale trattamento, ma è necessario che il bene che viene ceduto gratuitamente possa qualificarsi quale **opera di urbanizzazione** rientrate tra quelle tassativamente elencate nell'articolo 4 della L. 847/1964, integrato dall'articolo 44 della L. 865/1971. Ad esempio, nella circolare n. 6/E/2003 venne concessa l'irrelevanza IVA per la cessione della **scuola materna**, mentre venne stabilito che il trasferimento di un **circolo ricreativo** rientra nel campo di applicazione dell'imposta.

Ai sensi delle richiamate disposizioni, si considerano **opere di urbanizzazione primaria**: le strade residenziali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, la rete idrica, le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato. Sono **opere di urbanizzazione secondaria**: gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, le aree verdi di quartiere.

Da ricordare, peraltro, che:

- la cessione di un'area **dal Comune ad un soggetto attuatore** nell'ambito di una convenzione, il quale soggetto si impegna a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri di urbanizzazione, non può beneficiare dell'esclusione da IVA (risoluzione n. 50/E/2005);
- il fatto che il bene trasferito venga adibito a **sala riunioni** per gli abitanti del Comune e sia, quindi, destinato alla collettività, al fine di migliorarne la qualità della vita, non è di per sé sufficiente per ritenere che trattasi di un centro sociale e quindi il relativo trasferimento è rilevante ai fini IVA (risoluzione n. 37/E/2003).

Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità immobiliare vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:

Master di specializzazione

LA FISCALITÀ IMMOBILIARE CASO PER CASO

Firenze Milano Padova