

RISOLUZIONE N. 140/E



Direzione Centrale Normativa e
Contenzioso

Roma, 04 giugno 2009

OGGETTO: *Istanza di interpello - ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 – IVA – Art. 51 della legge n. 342 del 2000 – Cessione di aree a scomputo di oneri di urbanizzazione.*

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 51 della legge n. 342 del 2000, è stato esposto il seguente

QUESITO

La ALFA s.r.l. fa presente di aver stipulato con il Comune di ... una Convenzione di lottizzazione in forza della quale la società istante si impegna, oltre che a realizzare opere di urbanizzazione primaria con successiva cessione delle stesse, ad effettuare nei confronti dell'anzidetto Comune la cessione di un lotto che lo stesso ente locale potrà utilizzare solo per scopi sociali o pubblici.

La società fa presente che ai sensi della convenzione stipulata con il Comune di ... *“per le costruzioni assentite competenti ai singoli lotti, gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno dovuti in misura completa ad eccezione della deduzione proporzionale al valore dell'area ceduta al Comune per finalità strutture pubbliche o sociali (...)”* (art. 13, punto 5).

Ciò premesso, la società interpellante chiede di sapere se la cessione del lotto in argomento possa fruire del regime di esclusione dall'IVA applicabile alle cessioni delle opere ed aree di urbanizzazione primaria.

L'istante chiede, inoltre, se, nell'ipotesi di assoggettamento ad IVA della cessione del lotto di cui trattasi, il tributo debba essere calcolato sulla base del valore normale o di quello effettivo di scambio del lotto stesso.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società interpellante non prospetta alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il regime di esclusione dall'IVA applicabile alle cessioni di opere ed aree di urbanizzazione primaria, richiamato dall'istante, è recato dall'art. 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, ai sensi del quale *“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”*.

La norma in commento esclude in sostanza dall'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 e siano effettuate a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

Le opere la cui cessione rientra nell'ambito applicativo della predetta disposizione sono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria tassativamente elencate nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Per quanto riguarda le aree che possono formare oggetto delle cessioni in argomento, con risoluzione n. 37/E del 21 febbraio 2003 è stato chiarito che l'art. 51 della legge n. 342 citata si riferisce *“a quelle specifiche tipologie contrattuali in base alle quali il lottizzante è tenuto a cedere gratuitamente al comune le aree sulle quali è chiamato a realizzare le opere di urbanizzazione”*.

La disposizione in commento è applicabile, pertanto, a quelle cessioni di aree sulle quali devono essere realizzate opere di urbanizzazione primaria o secondaria di cui al richiamato art. 4 della legge n. 847 del 1964, integrato dall'art. 44 della legge n. 865 del 1971.

Quanto sopra precisato si osserva che nel caso di specie, in forza della convenzione stipulata in data ... 2008, la ALFA s.r.l., effettuerà nei confronti del Comune di ... la cessione di un'area che lo stesso Comune potrà destinare a finalità pubbliche o sociali, mentre la stessa società lottizzante non risulta tenuta a realizzare sulla medesima area alcuna opera di urbanizzazione.

Ne consegue che la cessione del lotto di cui trattasi non può ricondursi fra le cessioni di aree ed opere di urbanizzazione di cui al richiamato art. 51 della legge n. 342 del 2000.

La cessione del lotto oggetto dell'istanza d'interpello assume, pertanto, rilevanza agli effetti dell'IVA e, in quanto realizzata dalla società a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria dalla stessa dovuti, deve ritenersi effettuata a titolo oneroso, nell'ambito di un'operazione permutativa di cui all'art. 11 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

Pertanto, la base imponibile su cui calcolare l'IVA in relazione all'operazione di cessione del lotto di cui trattasi, in assenza di corrispettivo monetario, sarà determinata secondo il valore normale del lotto, ai sensi dell'art. 13, secondo comma, lett. d), del DPR n. 633 del 1972 che per le operazioni permutative individua espressamente quale corrispettivo da utilizzare come base imponibile il valore normale dei beni e servizi che formano oggetto di ciascuna di esse.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.