

Project Financing per la realizzazione di opere pubbliche – Imputazione dei relativi costi

31 Agosto 2007

In presenza di un progetto d'investimento complesso, attuato tramite *project financing* (di cui alla legge 109/1994, ora trasfusa nel D.Lgs. 163/2006), dove unitamente alla costruzione e gestione di un'opera pubblica viene prevista anche la realizzazione di un complesso immobiliare da cedere a terzi in "libero mercato", la determinazione del reddito imponibile (dato dalla contrapposizione tra costi e ricavi d'esercizio) deve comunque avvenire separatamente per ciascuna delle singole operazioni poste in essere e non, invece, considerando unitariamente il complessivo progetto di investimento.

Pertanto, nel periodo d'imposta in cui avviene la vendita del complesso immobiliare, il relativo reddito imponibile deve essere calcolato correlando, ai ricavi conseguiti con la cessione, i soli costi di realizzazione del medesimo edificio e non anche quelli sostenuti, nel medesimo periodo, per la progettazione e costruzione dell'opera pubblica.

Così precisa l'Agenzia delle Entrate con la recente **Risoluzione n. 232/E del 22 agosto 2007**, in risposta ad una specifica istanza di interpello avanzata da una società assegnataria della costruzione e gestione di un immobile da adibire a nuova sede del Comune (opera pubblica), da realizzare attraverso lo strumento del *project financing* (di cui all'art.19 della legge 109/1994, ora trasfuso nell'art.143 del D.Lgs. 163/2006, recante il nuovo Testo Unico degli appalti).

In particolare, nel caso di specie, il corrispettivo pattuito a favore della società esecutrice dell'opera, oltre ad un canone e ad alcuni contributi da erogarsi per l'intero periodo di durata della concessione, è costituito anche dalla cessione di un'area comunale, sulla quale la medesima società costruisce un edificio da cedere successivamente a terzi.

In tal ambito, è stata chiesta la possibilità di considerare, sotto il profilo fiscale, l'intera operazione di costruzione e gestione degli uffici comunali e di realizzazione della struttura immobiliare da vendere a terzi come facente parte di un unico ed imprescindibile progetto di investimento. Ciò anche alla luce del fatto che, se la commessa relativa all'opera pubblica fosse considerata separatamente dalla vendita dell'edificio, non verrebbe assicurato l'equilibrio economico-finanziario dell'intero investimento, tenuto conto che la realizzazione e la gestione della sede comunale avverrebbe in perdita, essendo i costi superiori ai relativi ricavi.

Dal punto di vista fiscale, l'unitarietà dell'intero progetto, ad avviso della società istante, comporterebbe la possibilità di determinare il reddito imponibile, derivante dalla cessione del fabbricato, in base alla differenza tra i ricavi di vendita e costi complessivamente sostenuti per la realizzazione dell'intero progetto, assunti in misura proporzionale ai proventi realizzati (non considerando, quindi, i soli costi strettamente connessi alla costruzione del fabbricato ceduto, ma, parzialmente, anche quelli relativi alla progettazione e realizzazione della nuova sede comunale).

Al riguardo, confutando la tesi sostenuta dalla società istante, l'Amministrazione finanziaria ha invece precisato che la **ripartizione dei costi** relativi al progetto **non può avvenire in funzione di considerazioni basate unicamente sulla convenienza economica del complessivo investimento, ma piuttosto deve fondarsi** sul rispetto del **principio di competenza** economica stabilito dall'art.109 del TUIR - D.P.R. 917/1986 e, con esso, della **necessaria correlazione tra costi sostenuti e ricavi conseguiti per la singola operazione**, ai fini della determinazione del relativo reddito imponibile.

Ciò implica che, dai ricavi derivanti dalla cessione del complesso immobiliare, non possono essere dedotti i costi non direttamente connessi alla costruzione del medesimo fabbricato e riguardanti, invece, la progettazione e realizzazione dell'opera pubblica.

A parere dell'Amministrazione, quindi, seppure facente parte di un unico e complesso progetto d'investimento, la cessione del fabbricato deve considerarsi fiscalmente distinta rispetto all'attività di gestione dell'opera

pubblica.

Pertanto:

- il **reddito derivante dalla cessione dell'edificio**, da assoggettare a tassazione nel periodo d'imposta in cui avviene il trasferimento della proprietà (ai sensi dell'art.109, comma 2, lett.a, del TUIR - D.P.R. 917/1986[1]), deve essere **determinato correlando ai ricavi della vendita i soli costi relativi alla costruzione dello stesso** (e non anche quelli connessi all'opera pubblica);
- i **costi di realizzazione dell'opera pubblica** andranno, invece, **dedotti nei successivi periodi d'imposta di durata della concessione** (sotto forma di quote di ammortamento finanziario di beni gratuitamente devolvibili alla scadenza della concessione, ai sensi dell'art.104, comma 2, del TUIR - D.P.R. 917/1986[2]) e posti **incorrelazione ai ricavi derivanti dalla gestione della stessa** (canoni di locazione e contributi maturati nel corso della durata della concessione).

Si richiama l'attenzione delle imprese associate sull'opportunità di tener conto dell'orientamento espresso dall'Agenzia delle Entrate, in sede di valutazione del piano economico-finanziario delle operazioni eseguite in *project financing*.

[1] Ai sensi dell'art.109, comma 2, lett.a, del TUIR - D.P.R. 917/1986, i corrispettivi derivanti dalla cessione di immobili si considerano conseguiti nel periodo d'imposta in cui viene stipulato l'atto di compravendita, ovvero, se successiva, alla data in cui si verifica l'effettivo trasferimento della proprietà.

[2] Per i beni gratuitamente devolvibili allo scadere della concessione, è possibile procedere all'ammortamento finanziario. In particolare, la quota di ammortamento finanziario deducibile è determinata, in base all'art.104, comma 2, del TUIR - D.P.R. 917/1986, dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi del concedente, per il numero degli anni di durata della concessione.