

Cessione di immobili a favore di Comuni – Imponibilità ai fini IVA

28 Agosto 2008

Ai fini Iva, alle cessioni gratuite di immobili a favore di enti pubblici non può applicarsi il regime di esenzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 12 del D.P.R. 633/1972, qualora queste, sebbene risultino apparentemente prive di corrispettivo, si inseriscano in un rapporto giuridico complesso a natura sinallagmatica, che impone adempimenti e oneri per ciascuna delle parti interessate.

Queste le conclusioni a cui è giunta l'Agenzia delle Entrate in due recenti pronunce, la **R.M. n.349/E** e la **R.M. n. 350/E** entrambe **del 7 agosto 2008**.

In particolare, nella **R.M. 349/E/2008**, l'Amministrazione finanziaria risponde ad un'istanza d'interpello formulata da un Comune, relativa ad un'operazione di cessione da parte dello stesso ente locale, tramite procedura ad evidenza pubblica, di un'area edificabile (aggiudicata ad una società cooperativa), destinata (previo intervento di riqualificazione) alla realizzazione di un complesso edilizio, ad uso in parte residenziale ed in parte commerciale e direzionale.

L'operazione prevede, anche, che la società aggiudicataria, nell'ambito delle obbligazioni da questa assunte ed evidenziate nell'offerta di gara, conceda al Comune, in comodato d'uso, una porzione del fabbricato, da utilizzare da parte dello stesso ente come ufficio.

Successivamente la medesima società aggiudicatrice si è resa disponibile a cedere gratuitamente al Comune il diritto di proprietà della porzione di immobile concessa a questi in comodato d'uso.

Proprio in ordine al corretto trattamento fiscale ai fini Iva della cessione gratuita dell'immobile, l'Agenzia delle Entrate osserva che la suddetta cessione viene effettuata dalla società aggiudicataria per estinguere una precedente obbligazione (concessione in comodato d'uso della stessa porzione di fabbricato), da essa stessa assunta in fase di gara, inserendosi, di fatto, in un rapporto di natura sinallagmatica che viene ad instaurarsi tra la stessa società e l'ente locale, nell'ambito della cessione dell'area edificabile, posta in essere a monte.

Pertanto, alla cessione gratuita della porzione di immobile non può applicarsi la disposizione di cui all'art.10, comma 1, n. 12 del D.P.R. 633/1972, che prevede l'esenzione Iva per le cessioni gratuite rese, tra gli altri, a favore di enti pubblici.

Nel secondo pronunciamento, la **R.M. 350/E/2008**, l'Amministrazione finanziaria affronta ancora il tema della disciplina Iva di una cessione gratuita, sempre in favore di un Comune, di una palazzina residenziale posta in essere dalla società proprietaria del terreno, oggetto di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, attuativo di un programma di riqualificazione urbana concordato con lo stesso ente locale.

Anche in tal caso, l'Agenzia delle Entrate afferma che, sulla base degli elementi emersi dall'esame dell'accordo di programma e della convenzione stipulata fra le parti, la cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, a favore del Comune, pur "*carante di una immediata e specifica controprestazione*", rappresenta, in ogni caso, un atto di per se stesso a carattere oneroso, poiché rientrante nell'ambito di un'operazione complessa, rilevante economicamente, nella quale la stessa cessione viene effettuata in esecuzione di un impegno preso dalla società cedente, incluso in un rapporto giuridico che impone adempimenti ed oneri per ciascuna delle parti interessate.

Pertanto, anche la suddetta cessione non può considerarsi esente da Iva, ai sensi dell'art.10, comma 1, n. 12 del D.P.R. 633/1972.

1278-R.M. n. 349-E 07 agosto 2008.pdf [Apri](#)