

IVA: Cessione aree o opere a scomputo (Art.51, L.342/2000)-Chiarimenti ministeriali

25 Giugno 2009

La cessione al Comune di aree, realizzata a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, deve ritenersi rilevante agli effetti dell'IVA, se effettuata nell'ambito di un'operazione permutativa di cui all'art. 11, DPR 633/1972, e come tale, risulta, pertanto, esclusa dall'ambito applicativo dell' art.51 della legge 342/2000^[1].

Diversamente, la cessione al Comune di opere di urbanizzazione, realizzate a scomputo dei predetti oneri, non è rilevante agli effetti dell'IVA ai sensi del citato art.51 della legge 342/2000, ed è assoggettata ad Imposta di Registro in misura fissa (168 euro) ed esente dalle Imposte Ipo-Catastali ai sensi dell'art.20 della legge 10/1977, se effettuata in attuazione di una convenzione urbanistica. Questi le principali conclusioni a cui è giunta l'Agenzia delle Entrate che, con le recenti **Risoluzione Ministeriale n. 140/E del 4 giugno 2009** e **Risoluzione Ministeriale n. 166/E del 22 giugno 2009**, fornisce chiarimenti in tema di applicabilità del regime di esclusione da IVA per le cessioni ai Comuni di aree o opere di urbanizzazione a scomputo dei contributi di urbanizzazione od in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

In particolare, la **R.M. 140/E/2009** affronta il caso di un'impresa che, in esecuzione di una convenzione di lottizzazione stipulata con il comune, oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria con successiva cessione delle stesse, cede al medesimo ente locale, a parziale scomputo degli oneri urbanizzazione secondaria, un'area che verrà utilizzata per finalità pubbliche o sociali.

In merito al predetto caso, l'Amministrazione finanziaria ribadisce, innanzitutto, l'**ambito applicativo** del citato art.51 della legge 342/2000.

In particolare, l'esclusione da IVA riguarda le cessioni, effettuate a scomputo di contributi di urbanizzazione od in esecuzione di convenzioni di lottizzazione, che hanno ad oggetto:

- **opere di urbanizzazione** primaria e secondaria, **tassativamente elencate** nell'art. 4 della legge 847/1964, n. 847, integrato dall'art. 44 della legge 865/1971,

- **aree sulle quali devono essere realizzate opere di urbanizzazione primaria o secondaria** di cui al richiamato art.4 della legge 847/1964, n. 847, integrato dall'art. 44 della legge 865/1971.

Con riferimento alla cessione di aree, l'Agenzia chiarisce, in linea con quanto già affermato nella R.M. 37/E/2003, che la citata disposizione agevolativa è applicabile, esclusivamente, alle cessioni di aree sulle quali devono essere realizzate opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Pertanto, **la cessione di un'area, che il Comune potrà destinare a finalità pubbliche o sociali e sulla quale la società lottizzante non è tenuta a realizzare alcuna opera di urbanizzazione, non può ricondursi fra le cessioni di cui al richiamato art. 51.**

Tale cessione deve tra l'altro essere assoggettata ad IVA, in quanto realizzata a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, ed, in particolare, deve ritenersi effettuata a titolo oneroso, nell'ambito di un'operazione permutativa di cui all'art. 11, comma 1, D.P.R. 633/1972.

In sostanza, la cessione dell'area deve ritenersi cessione di un bene effettuata per estinguere un'obbligazione e deve essere assoggetta ad IVA separatamente da quella in corrispondenza della quale è effettuata. Per la predetta operazione permutativa, la base imponibile dell'imposta sarà determinata, in assenza di corrispettivo monetario, secondo il "*valore normale*" attribuibile al lotto, come precisato dall'art. 13, comma 2, lett. d), D.P.R. 633/1972 (in sostanza deve farsi riferimento al valore venale di altre aree similari situate nella medesima zona).

Cessione di opere di urbanizzazione in esecuzione di convenzioni di lottizzazione

Con la successiva **R.M. 166/E/2009**, l'Amministrazione esamina il caso di un'impresa che, sempre in attuazione di una convenzione di lottizzazione stipulata con il comune, cede al medesimo ente locale opere di urbanizzazione a tal fine realizzate.

Ferma restando la non rilevanza della suddetta cessione agli effetti dell'IVA, poiché trattasi di operazione rientrante espressamente nel disposto di cui all'art.51 della legge 342/2000, l'Amministrazione osserva che la cessione con cui la società costruttrice trasferisce al comune le opere di urbanizzazione realizzate, a scomputo degli oneri di urbanizzazione sostenuti, può rientrare anche nel disposto agevolativo di cui all'art.20 della legge 10/1977.

Il suddetto art.20 della legge 10/1977 prevede, in particolare, che ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo previsti dalla medesima disposizione (art. 11 della legge 10/1977, ora art.16, comma 2 del DPR n. 380/2001) si possano applicare le agevolazioni disposte dall'art.32, comma 2, del D.P.R. 601/1973, ossia l'Imposta di Registro in misura fissa (168 euro), e l'esenzione dalle Imposte Ipotecarie e Catastali.

Pertanto, la cessione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione sostenuti dall'impresa realizzatrice delle stesse è:

- **esclusa** dal campo di applicazione dell'**IVA** (art.51, legge 342/2000),
- soggetta ad **Imposta di Registro in misura fissa** (168 euro) ed **esente dalle Imposte Ipotecarie e Catastali, a condizione che sia espressamente contemplato** in apposita convenzione stipulata dal cedente con il comune che la cessione avvenga **in attuazione della medesima convenzione** (art.20, legge 10/1977).

Qualora non ricorrano i presupposti dell'art.20 della legge 10/1977, si ritiene comunque che la medesima cessione sia:

- **esclusa** dal campo di applicazione dell'**IVA** (art.51, legge 342/2000),
- soggetta ad **Imposta di Registro in misura fissa**, pari a 168 euro (art.2, Tariffa-Parte I, DPR 131/1986),
- soggetta **alle Imposte Ipotecarie e Catastali, in misura fissa**, pari a 168 euro ciascuna (art.2 Tariffa, D.Lgs. 347/1990).

[1] Legge 21 novembre 2000, n. 342

Art.51 - Acquisizione di aree e di opere da parte dei comuni

1. 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.

[1171-Risoluzione Ministeriale n.166-E del 22-06-2009.pdf](#)[Apri](#)

[1171-Risoluzione Ministeriale n.140-E del 4-06-2009.pdf](#)[Apri](#)