

# Project financing – IVA al 10% su “corrispettivo di disponibilità” – R.M. 100/E/2016

---

4 Novembre 2016

Aliquota IVA del 10% sulla parte del “*corrispettivo di disponibilità*” relativa alla costruzione di un fabbricato in *project financing*.

Così si è espressa l’Agenzia delle Entrate, con la **Risoluzione 3 novembre 2016 n.100/E**, in risposta ad un’istanza di interpello formulata da un’azienda ospedaliera che ha affidato in concessione ad una società di progetto, mediante un contratto di *project financing*, la costruzione e gestione di un proprio presidio ospedaliero.

Come noto, la realizzazione di opere pubbliche mediante lo strumento del *project financing* attribuisce alla società di progetto concessionaria il diritto di gestione e sfruttamento economico dell’opera per tutta la durata della concessione (ai sensi dell’art.183 – *Finanza di progetto* – del D.Lgs. 50/2016)[\[1\]](#).

Nel caso di specie, in virtù di tale schema contrattuale, il concessionario (società di progetto), si è impegnato ad eseguire la progettazione e costruzione dell’ospedale, assicurando, altresì, i servizi di manutenzione di tali strutture, nonché la gestione dell’intero complesso dal punto di vista commerciale.

Tra i corrispettivi percepiti in relazione alle diverse prestazioni eseguite (stati di avanzamento lavori, collaudo, esecuzione dei servizi ai degenti, ricoveri, ecc...), la società di progetto riceve, altresì, il cd. “*corrispettivo di disponibilità*”, correlato all’utilizzabilità della struttura ospedaliera, in modo da remunerare l’investimento eseguito, non completamente coperto dai ricavi generati dalla gestione dell’opera.

Proprio con riferimento a tale “***corrispettivo di disponibilità***”, l’Agenzia delle Entrate si è pronunciata confermando, innanzitutto, che anche in assenza di una specifica qualificazione giuridica, questo «assume ***natura sinallagmatica***», avendo la funzione di assicurare il raggiungimento dell’equilibrio economico-finanziario dell’operazione (*cfr.* anche R.M. 395/E/2002).

Di conseguenza, sotto il profilo del regime IVA applicabile, viene chiarito che la **quota parte** di tali **importi**, **correlata** alla **remunerazione** della **costruzione** dell’edificio (nel caso di specie **l’ospedale**), deve essere **assoggettata**

all'**aliquota IVA** del **10%**, sul presupposto che la costruzione del polo ospedaliero rientra tra gli edifici assimilati alle abitazioni (ai sensi dell'art.1 della legge 659/1961), espressamente agevolati dal n.127-*quinquies* della Tab. A, parte III, del D.P.R. 633/1972[2].

Per completezza, si ricorda che alle medesime conclusioni era giunto anche il Ministero dell'economia e finanze in risposta ad un'interrogazione parlamentare (n.5-03674/2014)[3].

In tale occasione, infatti, era stato chiarito che in presenza di opere di urbanizzazione realizzate in *project financing*, sulle somme erogate dalla stazione appaltante al concessionario, a copertura del relativo costo di costruzione (ad es. il "canone di disponibilità residuale"), l'IVA si applica con l'aliquota del 10%, a prescindere dal momento dell'effettivo pagamento (in fase di costruzione o di collaudo).

---

[1] Tale disposizione ha sostituito il previgente art.153 del D.Lgs. 163/2006 ("*Codice dei contratti pubblici*"), citato nella R.M. 100/E/2016.

[2] \_ Nella medesima Risoluzione si fa riferimento al n.127-*quinquies* della Tab. A, parte III, del D.P.R. 633/1972 (cd. "*Decreto IVA*"), relativo all'applicabilità dell'aliquota IVA del 10% nell'ipotesi di "*cessione*" di opere di urbanizzazione e degli altri edifici ivi indicati.

Si ritiene che il riferimento normativo corretto sia, invece, il n.127-*septies* della medesima Tab. A, parte III del "*Decreto IVA*", tenuto conto che tale disposizione si riferisce alla "*costruzione*" di tali opere, come nel caso di specie affrontato dall'Agenzia delle Entrate.

[3] \_Cfr. ANCE "*Costruzione di opere pubbliche in project financing - Chiarimenti ai fini IVA*"- [ID n. 17762](#) del 3 ottobre 2014.

26282-Risoluzione 3 novembre 2016 n.100-E.pdf [Apri](#)