Cessione di terreni a scomputo degli oneri di urbanizzazione

Autore : Studio Cerato & Associati

Categoria : Tutto IVA

Tagged as : cessione di terreni, IVAoneri di urbanizzazione

Data : 26 Ottobre 2017

Nell'ambito del settore edile, gli interventi che costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire al proprietario o a chi ha titolo per richiederlo (D.P.R. 6.6.2001, n. 380 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Il rilascio del suddetto permesso comporta la corresponsione di un contributo, come previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, "commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione". Il contributo concessorio si compone dunque di due parti:

- una quota relativa agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi all'atto del rilascio del permesso, e rateizzabile;
- una quota relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio e corrisposta in corso d'opera.

Ai fini Iva, mentre il pagamento degli oneri in denaro non comporta particolari problematiche, come si dirà in seguito, la cessione gratuita di aree ed opere al Comune, quale alternativa al pagamento del denaro, può presentare alcune difficoltà in merito al corretto trattamento Iva.

Situazione ante Legge n. 342/2000

Prima dell'entrata in vigore della Legge n. 342/2000, di cui si dirà tra poco, l'Amministrazione Finanziaria (Nota 20.4.1979, n. 363977, e Nota 14.6.1984, n. 397527) aveva ritenuto che l'esclusione da Iva, che si realizza nel caso in cui vi sia pagamento in denaro degli oneri di urbanizzazione, non potesse essere riconosciuta laddove il titolare della concessione si fosse obbligato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta al Comune. In tale ipotesi, infatti, si sarebbe realizzato un "distinto rapporto in base al quale l'impresa concessionaria si obbliga ad eseguire nell'interesse del comune i lavori relativi alle opere di urbanizzazione", configurabile quindi come "prestazione si servizi imponibile all'Iva ai sensi dell'art. 3, co. 1, del D.P.R. n. 633/72, il cui corrispettivo è costituito dagli importi parzialmente o totalmente scomputati a favore del titolare della concessione".

Situazione post Legge n. 342/2000

La questione è stata definitivamente risolta dal legislatore con l art. 51 della Legge n. 342/2000, che espressamente dispone che non è da intendere rilevante ai fini dell imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni al 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 citata disposizione, dunque, che supera il precedente orientamento ministeriale, sancisce definitivamente l irrilevanza ai fini Iva della cessione di aree ed opere di urbanizzazione ai comuni, a scomputo della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, in analogia a quanto già ritenuto per il pagamento in denaro degli oneri stessi.

Risolto quindi il problema dell assoggettamento ad Iva delle cessioni in parola, nel prosieguo sono affrontate le seguenti due ulteriori questioni:

- la detraibilità dell imposta assolta sugli acquisti;
- la definizione di opera di urbanizzazione, la cui cessione è esclusa da Iva.