

Non rilevanti ai fini IVA le cessioni a scomputo di opere di urbanizzazione

Scritto da Interdata Cuzzola | 22/04/2024

Le cessioni a scomputo di opere di urbanizzazione non sono rilevanti ai fini IVA: è quanto ribadito dall'Agenzia delle Entrate nella recente risposta ad interpello n. 92/2024, pubblicata lo scorso 16 aprile.

Ed infatti, l'art. 51 della Legge 21 novembre 2000, n. 342, prevede che *"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"*.

Le risoluzioni nn. 6/E e 37/E del 2003 chiariscono che *"Con la suddetta normativa è stato applicato alle cessioni di opere di urbanizzazione e delle aree necessarie alla loro realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il trattamento fiscale, ai fini dell'IVA, applicabile al versamento in denaro del contributo di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 11 della legge n. 28 gennaio 1977, n. 10"* (c.d. "Legge Bucalossi").

Infatti, come precisato con la risoluzione ministeriale n. 363292 del 16 gennaio 1978, non rientra nel campo di applicazione dell'IVA il contributo di urbanizzazione versato dal concessionario, proprio in quanto *"il rapporto che si pone in essere tra il comune e il destinatario della concessione non ha natura sinallagmatica, dovendosi riconoscere in esso innegabili caratteristiche di generalità, tipiche del rapporto di natura tributaria". L'obbligazione di fare consistente nella realizzazione di opere di urbanizzazione ha quindi natura di prestazione patrimoniale imposta, esclusa quindi dal campo di applicazione analogamente al versamento diretto del contributo"* (cfr. anche circolare n. 207/E del 2000 e risposta 326 del 2023, unitamente alla prassi ivi richiamata).

La norma in commento esclude in sostanza dall'IVA le cessioni effettuate a titolo gratuito a favore dei Comuni dalle imprese a cui lo stesso ente ha rilasciato delle concessioni edilizie, alla duplice condizione che dette cessioni abbiano ad oggetto aree ed opere di urbanizzazione e siano effettuate a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione (cfr. risoluzione n. 140/E del 2009).