

IVA applicabile al ritrasferimento di un immobile ristrutturato da adibire a sede comunale

Scritto da Interdata Cuzzola | 01/08/2024

Le "sedi comunali", anche definite sedi municipali, non rientrano tra le opere di urbanizzazione "primaria" e "secondaria" e, conseguentemente, al relativo corrispettivo del contratto di restituzione dell'immobile ristrutturato al Comune, a seguito di recesso dal contratto di locazione finanziaria in costruendo in precedenza stipulato, si applica l'IVA con l'aliquota prevista nella misura ordinaria: è quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 162, pubblicata il 29 luglio 2024 (richiamando le risoluzioni n. 394/E del 28 dicembre 2007 e n. 175 del 9 agosto 1996).

L'Agenzia ha ricordato che:

- il numero 127 *quinquies*), della Tabella A, parte terza, allegata al d.P.R. n. 633 del 1972, prevede l'applicazione dell'IVA nella misura ridotta del 10%, tra l'altro, per le cessioni di "opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate nell'articolo 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'articolo 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865»;
- il successivo numero 127 *septies*) della medesima Tabella A, parte terza, prevede la stessa aliquota del 10 per cento per le "prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto relativi alla costruzione delle opere, degli impianti e degli edifici di cui al n. 127quinquies";
- il Testo Unico sull'Edilizia (DPR n. 380/2001), all'art. 16 (che disciplina il contributo per il rilascio del permesso di costruire, richiamando al riguardo, tra le altre, la legge 28 gennaio 1977, n. 10, la legge 5 agosto 1978, n. 457, la legge 29 settembre 1964, n. 847 e la legge 22 ottobre 1971, n. 865), prevede, tra l'altro, ai commi 7 e 8, rispettivamente che "gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato" e che "gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. [...] mercati di quartiere[...]". In sostanza, il citato Testo Unico sull'edilizia, riproduce il medesimo elenco di opere di urbanizzazione contenuto nel richiamato art. 4 della Legge n. 847/1964, così come integrato dall'art. 44 della Legge n. 865/1971 (cfr. risoluzione n. 16/ E del 16 ottobre 2016).

Con diversi documenti di prassi, è stato precisato che le opere di urbanizzazione "secondaria" sono quelle destinate a produrre servizi di interesse collettivo, in materia di economica, istruzione, cultura e tempo libero, nell'ambito di un centro abitato, al fine di migliorare il livello qualitativo di vita dei propri abitanti (cfr. risoluzioni n. 157/E del 12 ottobre 2001 e n. 394/E del 28 dicembre 2007; risposta n. 402 del 2 agosto 2022).

In particolare, come precisato nella prassi, ai fini della qualificazione di determinati immobili quali

opere di "urbanizzazione secondaria", occorre innanzitutto che detti immobili siano realizzati in funzione, ossia al servizio, di "zone urbanizzate o da urbanizzare". Infatti, la disposizione agevolativa tende a tassare con un'aliquota IVA ridotta *"le opere che, ancorché non necessarie alla soddisfazione dei bisogni primari dei cittadini (che trovano la loro soddisfazione nelle opere di urbanizzazione primaria) sono indispensabili per innalzare il tenore di vita dei residenti nel centro abitato interessato, considerandolo non soltanto secondo i livelli economici raggiunti ma anche in base agli standard qualitativi dei servizi collettivi ricevuti"* (cfr. circolare n. 14 del 17 aprile 1981; risoluzione n. 157/E del 12 ottobre 2001).

Assodata l'assenza della sede municipale nell'elenco delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'Agenzia ha escluso nel caso specifico l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata, rimanendo operativa l'aliquota ordinaria.