

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Assegnazioni di aree edificabili senza Iva soltanto se effettuate dai Comuni

31 Luglio 2003

Si impone un'interpretazione restrittiva dell'articolo 36, comma 19-bis, del decreto legge n. 331 del 1993



L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 160/E del 30 luglio, ha chiarito il trattamento fiscale, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, applicabile alle operazioni di assegnazione di aree effettuate da soggetti diversi dai Comuni. Nella fattispecie prospettata dette operazioni sono quelle effettuate dall'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale (Ater).

La problematica sorge dall'interpretazione da dare alla disposizione presente nell'articolo 36, comma 19-bis, del decreto legge n. 331 del 1993, convertito dalla legge n. 427 del 1993.

Detta disposizione prevede che *"Le assegnazioni di aree edificabili acquisite dai comuni in via espropriativa non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali"*.

L'Agenzia ha precisato che la normativa in esame non può essere interpretata in via estensiva e, conseguentemente, le suddette operazioni poste in essere dall'Ater, che giuridicamente è qualificabile come ente pubblico economico, rientrano nell'ambito applicativo dell'Iva.

Già con la circolare n. 8 del 14 giugno 1993, esplicativa del trattamento Iva applicabile alle attività poste in essere dagli enti pubblici territoriali, l'amministrazione finanziaria aveva chiarito che l'attività di esproprio delle aree edificabili realizzate dai Comuni configura manifestazione della potestà di imperio dei medesimi enti, con l'effetto che le successive operazioni di assegnazione

delle aree nell'ambito dell'edilizia residenziale, quali atti cui era preordinata l'espropriazione stessa, rientrano nello svolgimento dell'attività istituzionale dei Comuni.

Alla luce di detta impostazione, risulta giustificabile l'orientamento restrittivo dato dall'Agenzia alla norma in argomento; infatti, quest'ultima non può che essere riferita all'attività svolta dai Comuni in veste di pubblica autorità, ossia all'attività resa dall'ente locale attraverso modalità di diritto pubblico, in base alla quale l'ente risulta privo del requisito soggettivo d'imposta, ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 5, della sesta direttiva n. 77/388/Cee del 1977.

Il legislatore nazionale, con la richiamata disposizione, ha inteso disciplinare l'attività di assegnazione delle aree edificabili svolta esclusivamente dai Comuni, facendo proprio un principio insito nella suddetta normativa comunitaria e che già la circolare n. 8 del 1993 (che infatti anticipa di poco la disposizione presente nel decreto-legge n. 331) aveva in un certo qual modo cercato di precisare.

La conclusione a cui è pervenuta l'Agenzia delle Entrate, inoltre, è suffragata anche dalla prassi. In particolare, con la risoluzione n. 45/E del 1994, il ministero delle Finanze aveva chiarito che le assegnazioni di aree, anche nell'eventualità che le stesse siano conseguenti ad acquisizione mediante procedimento espropriativo, effettuate dai consorzi per lo sviluppo industriale costituiscono a tutti gli effetti operazioni rilevanti agli effetti dell'Iva. Ciò in quanto ai suddetti consorzi, qualificabili giuridicamente come enti pubblici economici, si rendeva applicabile la presunzione assoluta di commercialità prevista dall'articolo 4, secondo comma, n. 2), del Dpr n. 633/1972, in base alla quale si considerano in ogni caso effettuate nell'esercizio di imprese le operazioni rese dai soggetti che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale e come tale qualificabili, tra gli altri, enti pubblici economici.

Detto orientamento è stato successivamente ribadito nella risoluzione ministeriale n. 67/E del 1997, nella quale è stato precisato che il principio della non imponibilità delle operazioni di cui trattasi (al quale con la disposizione di cui al decreto legge n. 331 del 1993 è stata attribuita valenza normativa) era stato già affermato con la circolare n. 8 del 1993 - come fatto già rilevare in precedenza - unicamente se le stesse fossero state effettuate dai Comuni.

Per cui, in conclusione, la disposizione di cui all'articolo 36 del decreto legge n. 331 del 1993, per le ragioni innanzi menzionate, trova la propria applicazione soltanto nei confronti dei Comuni e, quindi, in quanto norma di carattere speciale, non può che essere interpretata restrittivamente.

di

Luigi Marzullo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/assegnazioni-aree-edificabili-senza-iva-soltanto-se-effettuate>