Cessione gratuita al Comune di aree edificabili in esecuzione di un piano di lottizzazione

di Federico Gavioli

Pubblicato il 7 Ottobre 2016

la cessione gratuita al Comune di aree edificabili effettuata nell'esercizio d'impresa in esecuzione di un piano di lottizzazione non è componente positivo di reddito e non è imponibile ai fini IVA

La cessione gratuita al Comune di aree edificabili effettuata nell'esercizio d'impresa in esecuzione di un piano di lottizzazione non è componente positivo di reddito e non è imponibile ai fini IVA; è quanto affermato dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 11344, del 31 maggio che ha sostenuto, che ai fini IVA, non c'è operazione mancando il rapporto sinallagmatico tra Comune e impresa cedente.

Con il presente commento analizziamo la questione della commercialità ai fini IVA delle operazioni poste in essere dagli enti locali e la questione oggetto della sentenza relativa alla cessione gratuita al Comune.

Il caso

Con avviso di accertamento del maggio 2010, l'Agenzia delle Entrate, avendo riscontrato l'omessa presentazione della dichiarazione dei redditi Mod. Unico SC da parte di una SRL, società unipersonale, esercente attività di compravendita di immobili, ne determinava, per l'anno d'imposta 2004, il reddito d'impresa, ai sensi del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, art. 39, c. 2, lett. a, e del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 55, sulla base degli elementi offerti e della documentazione prodotta dalla società in risposta al questionario. In particolare l'Ufficio calcolava ricavi non contabilizzati e non dichiarati per Euro 5.714.451 (in relazione alla vendita a tale prezzo di un terreno edificabile, acquistato l'anno prima al prezzo di Euro 1.807.599) e ricavi non dichiarati per Euro 1.911.950 (in relazione alla cessione a titolo gratuito ad un Comune di alcune aree edificabili di tale valore, a seguito di convenzione urbanistica stipulata ai sensi della L.R. Lomb. 12 aprile 1999, n. 9, per l'attuazione di P.I.I., Programma integrato di intervento).

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Accertava conseguentemente maggiori imposte IRES, IRAP ed IVA, oltre alle sanzioni.

Nel respingere il ricorso, con riferimento all'IVA, la C.T.R., riteneva legittimo l'operato dell'ufficio, rilevando che "*l'unica IVA non detratta è stata quella relativa alle operazioni non inerenti, non di competenza e non documentate, che a sua volta erano state descritte nella parte motiva dell'avviso di accertamento*".

Avverso tale decisione la SRL ha proposto ricorso per cassazione.

La cessione gratuita al Comune non rileva ai fini IVA

La SRL nel ricorso in Cassazione evidenzia, tra le diverse motivazioni, la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 85, c. 2, del DPR 917/86, per avere la C.T.R. qualificato come destinazione a finalità estranea all'impresa, realizzativa di ricavi, la cessione gratuita al Comune di aree nell'ambito ed in esecuzione di una convenzione di urbanizzazione. Richiamata la convenzione stipulata con il Comune, trascritta testualmente per ampi stralci, rileva che da essa si evince chiaramente che la cessione, ancorché gratuita, non è stata dettata da spirito di liberalità ma costituisce piuttosto adempimento dell'obbligo, previsto dalla L.R. Lomb. n. 9 del 1999, art. 6, di dotare l'insediamento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico secondo gli standard urbanistici e ha trovato pertanto giustificazione nel riconoscimento, da parte del Comune, di concessioni edilizie su terreni di proprietà di essa ricorrente e rientranti nel quadro del P.I.I., come del resto espressamente riconosciuto anche nella sentenza impugnata, laddove si afferma testualmente che "*non vi è stato esborso di denaro da parte dell'odierna appellata, ma solo cessione di aree al Comune in cambio di concessioni edilizie che hanno notevolmente rivalutato il valore dei terreni rimasti in suo possesso*".

La SRL, inoltre, deduce violazione della L. 21 novembre 2000, n. 342, art. 51, per avere la C.T.R. qualificato operazione imponibile a fini IVA la cessione gratuita di aree effettuata a vantaggio del Comune a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di una convenzione di lottizzazione. Rileva che, contrariamente a quanto affermato dall'ufficio nell'avviso di accertamento e poi nelle difese svolte nel giudizio di primo grado, ricorrono nella specie i presupposti di applicabilità della richiamata norma per essere stata la cessione gratuita di aree effettuata in dipendenza di una convenzione di urbanizzazione.... -->

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D