



Ministero delle Finanze
TASSE E IMPOSTE INDIRETTE SUGLI AFFARI

Risoluzione del 10/09/1991 prot. 430065

Oggetto:

Registro. I.v.a.. Vendita di un terreno parzialmente edificabile a fronte di n prezzo indistinto.

Sintesi:

Laddove, come nel caso di specie, solo una parte di una vasta area compravenduta potrebbe essere suscettibile di edificazione, mentre la restante parte non ha idoneita' ad essere utilizzata a fini edificatori, e si e' pattuito per la cessione un prezzo indistinto, non ricorrono nella fattispecie i presupposti oggettivi perche' l'operazione possa essere soggetta ad IVA, e va ritenuta applicabile l'imposta proporzionale di registro.

Testo:

Con atto notarile del 31 maggio 1988, registrato a Roma, la societa' "Azienda agricola L.M. di S.F. s.a.s." vendeva alla societa' agricola "T. s.r.l." alcuni terreni dichiarati di natura edificabile siti nel Comune di Buonconvento per il prezzo di un miliardo.

L'atto di vendita veniva assoggettato dal competente Ufficio del Registro di Roma all'imposta fissa di registro, avendo le parti dichiarato di aver assoggettato ad I.V.A. la cessione in parola, in quanto cessione, da parte di societa', di terreni edificabili.

Nell'esaminare la dichiarazione annuale IVA prodotta per l'anno 1988 dalla societa' acquirente, evidenziante una eccedenza in detrazione derivante dall'imposta assolta per rivalsa sulla detta operazione, l'Ufficio IVA di Siena non dava seguito alla relativa richiesta di rimborso ritenendo l'operazione stessa erroneamente assoggettata ad IVA in quanto soggetta all'imposta di registro.

Argomentava in proposito il predetto Ufficio che l'operazione non poteva rientrare nell'ambito di applicazione dell'IVA mancando sia il presupposto soggettivo che quello oggettivo.

In particolare, l'Ufficio IVA riteneva carente il presupposto oggettivo in quanto dei terreni compravenduti, della complessiva superficie di Ha 62.33.95, una parte ha natura agricola, altra parte risulta inedificabile in quanto destinata o ad area di rispetto della viabilita' o a strade o a verde pubblico attrezzato, mentre la restante parte sarebbe suscettibile di utilizzazione edificatoria.

Le dette destinazioni risultano dallo specifico certificato n. 2882 rilasciato in data 6 maggio 1988 dal Comune di Buonconvento. Esaminata la prospettata situazione la scrivente sottolinea, in via preliminare, che le disposizioni che regolano la soggetta materia pongono specifiche condizioni, di natura soggettiva ed oggettiva, per l'assoggettamento delle operazioni concernenti trasferimenti di terreni all'imposta sul valore aggiunto, chiaro essendo che in assenza di taluno dei presupposti l'operazione resta soggetta all'imposta di registro, imposizione questa che non postula l'esistenza di presupposti specifici. Nel caso in esame, come chiaramente evidenziato nel richiamato certificato rilasciato dal Comune competente, solo una parte della vasta area compravenduta potrebbe essere suscettibile di utilizzazione a scopi edilizi dopo che siano stati posti in essere, ovviamente, idonei strumenti di urbanizzazione che condizionano il rilascio delle prescritte autorizzazioni amministrative. La restante, prevalente superficie, destinata a coltivazione agricola o a zona a vincolo speciale o di rispetto della viabilita', nonche' a verde pubblico attrezzato, non ha idoneita' ad essere utilizzata a finalita' edificatoria.

In tale situazione e considerato altresì che per la cessione di cui trattasi e' stato stabilito dalle parti un prezzo indistinto, ritiene la

scrivente che nella fattispecie non ricorrono i presupposti oggettivi perche' l'operazione possa ritenersi soggetta all'imposta sul valore aggiunto.

Cio' posto, si invitano gli Ispettorati Compartimentali in indirizzo ad impartire le conseguenti disposizioni ai rispettivi uffici dipendenti interessati della vertenza in esame, sia agli effetti dell'applicazione dell'imposta di registro dovuta dai contribuenti che dell'imposta sul valore aggiunto cui erroneamente e' stata assoggettata l'operazione.