

# Ministero delle Finanze

DIPARTIMENTO DELLE ENTRATE

DIR.CENTRALE: AFFARI GIURIDICI E CONTENZ. TRIBUTARIO

Risoluzione del 22/07/1998 n. 84

## Oggetto:

I.V.A. - Cessione di terreni industriali da parte del Comune di Schio (VI) - Trattamento ai fini del tributo - Alternativita' IVA/Registro.

## Sintesi:

Gli acconti versati prima del 30 ottobre 1993 dalle imprese per l'acquisizione dei terreni assegnati dai Comuni per insediamenti produttivi devono essere assoggettati ad IVA. Pertanto la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, delle relative assegnazioni non deve ricomprendere i suddetti acconti.

## Testo:

Con istanza diretta alla scrivente il Comune di Schio ha fatto presente di aver ceduto, nell'anno 1990 e nei successivi, alcuni terreni localizzati in zona destinata dagli strumenti urbanistici ad insediamenti produttivi.

Le ditte acquirenti hanno optato, in gran parte, per un pagamento rateizzato in tre o piu' annualita'. La procedura di trasferimento, preceduta dalla stipulazione di preliminari di vendita, si e' perfezionata, nei confronti di ognuna delle ditte, con la stipula del contratto definitivo.

Il Comune istante ha fatto presente di aver applicato l'IVA, con aliquota del 19%, sugli acconti versati dalle ditte ed incassati anteriormente al 30 ottobre 1993, avendo considerato, conformemente alla prassi ministeriale fino ad allora emanata, che l'attivita' di cessione di terreni edificabili da parte dei Comuni concretizzasse attivita' commerciale rilevante ai fini dell'IVA ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 633 del 1972.

Dal 30 ottobre 1993, data di entrata in vigore dell'art. 36, comma 19-bis, introdotto nel decreto-legge n. 331 dalla legge di conversione, n. 427, del 29 ottobre 1993, le assegnazioni di aree edificabili acquisite dai comuni in via espropriativa sono state normativamente qualificate operazioni escluse dal campo di applicazione dell'IVA. Nel contempo, la norma da ultimo citata ha precisato, con disposizione diretta a regolare il periodo transitorio, che "Resta fermo il trattamento fiscale gia' applicato e non si fa luogo a rimborso di imposte gia' pagate, ne' e' consentita la variazione di cui all'art. 26 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni."

L'Ufficio del registro, nel corso del 1997, ha notificato al Comune istante ed alle imprese assegnatarie delle aree avvisi di liquidazione di imposta di registro suppletiva ricomprendendo nella base imponibile relativa agli atti di assegnazione anche gli acconti incassati dal Comune prima dell'introduzione del cennato art. 36, comma 19-bis, del decreto-legge n. 331 del 1993, acconti che erano gia' stati assoggettati ad IVA.

Tutto cio' premesso, il Comune di Schio ha chiesto di conoscere se il comportamento dell'Ufficio del Registro possa ritenersi condivisibile.

Al riguardo, la scrivente esprime l'avviso che il legislatore, nel dettare la cennata disposizione transitoria inserita nel corpo dell'art. 36, comma 19-bis, del decreto-legge n. 331 del 1993, abbia inteso evitare che il nuovo trattamento di esclusione dall'IVA, stabilito per le assegnazioni di terreni edificabili acquisiti dai Comuni mediante procedure espropriative, possa trovare applicazione in relazione alle operazioni effettuate anteriormente al 30 ottobre 1993 ed assoggettate all'imposta sul valore aggiunto.

Ai sensi dell'art. 6, primo comma, del D.P.R. n. 633 del 1972, ai fini dell'IVA le cessioni di beni immobili (categoria di operazioni cui vanno ricondotte le assegnazioni in discorso) si considerano effettuate nel momento di stipulazione dell'atto di trasferimento. Dal successivo quarto comma, peraltro, si evince che, qualora anteriormente al momento della stipula

dell'atto sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato, alla data del pagamento.

L'applicazione delle citate disposizioni alla fattispecie in oggetto porta inevitabilmente a concludere che gli acconti versati anteriormente al 30 ottobre 1993 dalle imprese assegnatarie dei terreni industriali, avendo concretizzato, per la parte pagata, l'effettuazione dell'operazione di cessione, ed essendo stati perciò assoggettati ad IVA, non possono essere soggetti all'azione di recupero dell'imposta proporzionale di registro da parte del competente Ufficio, in virtù del principio di alternatività IVA - Registro di cui all'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (testo unico dell'imposta di registro). L'imposta di registro afferente l'atto di assegnazione è infatti dovuta in misura proporzionale solamente sulla base imponibile rappresentata dalle somme corrisposte al Comune dalle imprese assegnatarie successivamente all'entrata in vigore del ripetuto art. 36, comma 19-bis, del decreto-legge n. 331 del 1993.

L'Ufficio IVA, che legge per notizia, è pregato di portare a conoscenza del Comune istante il contenuto della presente. L'Ufficio del Registro di Schio, per parte sua, avrà cura di porre in essere, in via di autotutela, tutti gli adempimenti necessari ad abbandonare la pretesa impositiva infondata.