

*Roma, 07 agosto 2008*

***OGGETTO: Istanza di interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000– Trattamento IVA applicabile alla cessione gratuita di un immobile effettuata da una società cooperativa nei confronti di un comune - articoli 2 e 10 del DPR n. 633 del 1972.***

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione degli artt. 2 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633

### **QUESITO**

Il Comune di ... ha fatto presente di aver ceduto, tramite un gara pubblica, un'area denominata Alfa ed un immobile denominato Beta, appartenenti al proprio patrimonio, ad una società cooperativa a responsabilità limitata, per l'esecuzione di lavori di riqualificazione e la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale, commerciale e direzionale.

La medesima società, nell'adempimento degli obblighi assunti nell'offerta di gara, successivamente all'aggiudicazione ha stipulato con il suddetto Comune un contratto preliminare di comodato d'uso gratuito, per la durata di 100 anni, su una porzione dell'immobile avente una destinazione ad uso ufficio.

La stessa società si è ora dichiarata disposta a cedere gratuitamente all'ente locale la porzione di fabbricato di sua proprietà.

Ciò premesso il comune interpellante ha chiesto di conoscere il trattamento fiscale, agli effetti dell'IVA, applicabile alla suddetta cessione.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'ente interpellante ritiene che la cessione della porzione dell'immobile in argomento possa considerarsi esente dall'IVA, ai sensi dell'articolo 10, n. 12), del citato d.P.R. n. 633 del 1972, in quanto cessione gratuita a favore di un ente pubblico.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 2, comma 2, n. 4), del richiamato d.P.R. n. 633 del 1972 prevede che sono da considerare cessioni di beni *“le cessioni gratuite di beni ad esclusione di quelli la cui produzione o il cui commercio non rientra nell'attività propria dell'impresa se di costo unitario non superiore a lire cinquantamila (euro 25, 82) e di quelli per i quali non sia stata operata, all'atto dell'acquisto o dell'importazione, la detrazione dell'imposta a norma dell'art. 19, anche se per effetto dell'opzione di cui all'art. 36-bis”*.

L'articolo 10, n. 12) del medesimo DPR n. 633, stabilisce l'esenzione dall'IVA per *“le cessioni di cui al n. 4) dell'art. 2 fatte ad enti pubblici, associazioni riconosciute o fondazioni aventi esclusivamente finalità di assistenza, beneficenza, educazione, istruzione, studio o ricerca scientifica e alle ONLUS”*.

In sostanza, le richiamate disposizioni prevedono in via generale la rilevanza agli effetti dell'IVA delle cessioni effettuate a titolo gratuito dei beni la cui produzione o il cui commercio rientra nell'attività propria dell'impresa, indipendentemente dal loro valore, e per i quali, conseguentemente, il cedente ha legittimamente esercitato il relativo diritto alla detrazione dell'imposta assolta nel momento del loro acquisto.

Ai sensi della disposizione contenuta nell'articolo 10, n. 12) del d.P.R. n. 633 del 1972, le medesime cessioni gratuite, pur costituendo operazioni imponibili, sono esenti dall'imposta se vengono rese in favore dei seguenti soggetti: gli enti pubblici, le associazioni o le fondazioni aventi esclusivamente determinate finalità di assistenza, beneficenza, educazione, istruzione, studio o ricerca scientifica, nonché se effettuate nei confronti delle ONLUS.

Ciò premesso si osserva che nella fattispecie in esame il Comune interpellante ha proceduto ad alienare un'area appartenente al proprio patrimonio, tramite gara pubblica, in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva della medesima area e della sua trasformazione attraverso la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale, commerciale e direzionale.

In fase di offerta nella procedura di gara pubblica per la cessione dell'area Alfa e dell'immobile denominato Beta la stessa società ha assunto l'impegno di costituire un comodato d'uso gratuito su una porzione dell'immobile.

La società vincitrice della gara ha stipulato quindi con il Comune, unitamente ad un contratto di compravendita dell'area denominata Alfa e dell'immobile denominato Beta, un preliminare di comodato con il quale la stessa si è obbligata a concedere al medesimo Comune in comodato d'uso una porzione del complesso edilizio.

Successivamente, la medesima società si è dichiarata disposta a trasformare l'obbligo di cedere in comodato d'uso, assunto in precedenza con le descritte modalità, in cessione gratuita in proprietà della medesima porzione di immobile.

Ciò posto, con riferimento al trattamento tributario, ai fini IVA, applicabile alla cessione in proprietà della porzione di immobile già oggetto del contratto preliminare di comodato, si osserva che la cessione anzidetta viene effettuata dalla società cooperativa aggiudicataria per estinguere una precedente obbligazione da essa assunta in fase di gara e successivamente con contratto preliminare nei confronti del Comune di ..., inserendosi, pertanto, in un rapporto di natura sinallagmatica che viene ad instaurarsi tra la stessa società e l'ente interpellante nell'ambito della cessione dell'area Alfa e dell'immobile Beta di proprietà dell'ente locale posta in essere.

Conseguentemente, nel caso di specie alla cessione della porzione di immobile di cui trattasi non può trovare applicazione il richiamato articolo 10, n. 12), del d.P.R. n. 633 del 1972.

\*\*\*

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.