
Convenzioni di lottizzazione, risoluzione fuori dal campo Iva

 Norme&Tributi Plus Fisco | 25 NOVEMBRE 2022 | Angelo Busani

Nel caso in cui venga risolta una convenzione di lottizzazione stipulata tra un Comune e i proprietari di alcune aree interessate dalla convenzione stessa:

- l'atto di retrocessione ai privati delle aree cedute gratuitamente al Comune è al di fuori del campo di applicazione dell'Iva ed è tassato con le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria, non potendosi beneficiare dell'agevolazione di cui all'articolo 32 del Dpr 601/1973;
- l'atto con il quale i co-lottizzanti risolvono l'atto (riportando la situazione allo stato pristino) con il quale avevano effettuato una redistribuzione della rispettiva superficie fondiaria, per dar corso alla convenzione di lottizzazione, è anch'esso al di fuori del campo applicativo dell'Iva se non prevede la dazione di conguagli e si rendono dovute, pure in questo caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria in quanto è fattispecie parificabile a una risoluzione di un contratto recante un trasferimento immobiliare, con la conseguenza che sono da sottoporre a tassazione le «prestazioni derivanti dalla risoluzione» (articolo 28, comma 2, Dpr 131/1986, testo unico dell'imposta di registro).

È ciò che viene affermato dall'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 576 del 25 novembre 2022, ove si è osservato il caso di una convenzione di lottizzazione stipulata tra il Comune e i proprietari delle aree interessate dalla convenzione, che il Comune ha poi dichiarato risolta per l'inadempimento dei soggetti lottizzanti all'obbligo di realizzare, entro un dato termine, le occorrenti opere di urbanizzazione.

In base alla predetta convenzione erano stati stipulati un contratto recante cessione gratuita di aree al Comune (che ora si tratta appunto di risolvere, restituendo la proprietà delle aree ai soggetti cedenti) e un contratto tra i co-lottizzanti avente a oggetto la redistribuzione tra essi dei vantaggi e degli svantaggi derivanti dalla lottizzazione, anch'esso da porre del nulla al fine di ripristinare la situazione anteriore all'atto di redistribuzione.

L'agevolazione di cui all'articolo 32 Dpr 601/1973 all'atto di retrocessione delle aree cedute gratuitamente viene argomentato dall'Agenzia con la considerazione che le norme agevolative devono essere interpretate in modo restrittivo e che il beneficio fiscale in questione è riservato solo agli atti «preordinati alla trasformazione del territorio» oppure agli atti che abbiano a oggetto interventi edilizi riconducibili a quelli previsti dalla legge 10/1977, vale a dire al comparto dell'edilizia residenziale pubblica.

Quanto all'osservazione ai fini dell'Iva dell'atto di redistribuzione fondiaria tra coltizzanti, l'Agenzia osserva che si tratta di un atto che svolge una funzione meramente ripartitoria/distributiva e non una funzione di scambio con la conseguenza che esso non può rientrare nel campo di applicazione Iva, fatta eccezione per il caso in cui sia previsto l'obbligo di versamento di conguagli in denaro e uno dei lottizzanti, in danno dei quali si attua la redistribuzione, sia un soggetto passivo di imposta che pone in essere la cessione nell'esercizio di un'attività di impresa; in quest'ultimo caso, infatti, si tratta di un'operazione soggetta a Iva con aliquota ordinaria.