

ENTI LOCALI

di **MARCO NOCIVELLI****Fiscalità di prestazioni e cessioni reciproche nel project financing**

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la risposta (incompleta) a un interpello riguardante i riflessi tributari dell'intreccio tra i rapporti economici tra un Comune e la società di project.

L'Agenzia delle Entrate, in **risposta all'interpello 30.01.2024, n. 26 posto da un Comune e da una società**, ha fornito indicazioni sul trattamento fiscale della **cessione di terreni in permuta nell'ambito di un project financing finalizzato alla realizzazione e gestione di un edificio scolastico**.

Si tratta dell'ennesimo intervento interpretativo sull'argomento che dimostra la complessità dell'inquadramento tributario di questa tipologia di operazioni, stante l'intreccio di prestazioni e controprestazioni delle parti: cessioni immobiliari, costituzioni di diritti reali, versamenti in c/prezzo, ecc. Tali combinazioni, peraltro, si complicano per il diverso status soggettivo che il Comune può assumere in ambito Iva.

Nel caso di specie, il Comune trasferisce alla società di *project* la proprietà di alcuni terreni a titolo di parziale corrispettivo delle obbligazioni assunte da quest'ultima. Specificamente, **il relativo contratto (la "convenzione") ha per oggetto l'affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva della scuola, della sua realizzazione e dell'esecuzione dei lavori ad essa strutturalmente e direttamente collegati, nonché della "gestione", definita contrattualmente come manutenzione ordinaria e gestione della porzione di immobile destinato a sala mensa.**

La controprestazione ineludibile posta a carico del Comune a favore della società consiste nel riconoscimento in capo a quest'ultima **"del diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente l'Opera realizzata, con risorse proprie del concessionario"** per un determinato periodo di tempo (la durata della concessione) al fine di ammortizzare gli investimenti dallo stesso effettuati in luogo del Comune e i relativi costi di gestione.

Nella Convenzione è previsto anche che il Comune eroghi alla società somme in denaro, denominate *"contributi a fondo perduto"* e canoni annuali, oltre alla cessione in proprietà di alcuni terreni.

Il quesito verte in particolare sul **trattamento fiscale da riservare alla suddetta cessione**, tant'è che **l'interpello è stato suggerito alle due parti dal Tribunale** investito del contenzioso civile, scaturito dal disaccordo sulla rilevanza Iva o meno della cessione da parte del Comune. Ambedue le parti hanno presentato analogo quesito all'Agenzia delle Entrate.

Il contesto e la risposta dell'Agenzia delle Entrate pubblicata sul proprio sito, a dire il vero, destano curiosità e perplessità, da un lato per come è nato l'interpello **(su impulso del Tribunale)**, dall'altro per il fatto che, alla resa dei conti, l'Agenzia delle Entrate risponde parzialmente al quesito.

Infatti, la risposta verte innanzitutto sulla parte finanziata in denaro, rispetto alla quale era pacifico che dovesse essere emessa fattura dalla società, in quanto vero e proprio corrispettivo rilevante Iva benché denominato *"contributo"*, secondo l'aliquota dell'opera realizzata (10% ex n. 127-quinquies, Tab. A, Parte III del D.P.R. 633/1972 trattandosi di scuola, quindi di opera di urbanizzazione).

Passando poi all'esame della cessione dei terreni, nel documento di prassi in esame, si riconosce che si tratta del (parziale) corrispettivo dovuto (e pagato) in natura dal Comune per le obbligazioni assunte dalla società, cosicché si è in presenza di una permuta, consistente in prestazione di servizi contro cessione di beni. Ne consegue che la società deve fatturare anche il corrispettivo così incassato: la data deve coincidere con quella di stipula degli atti di cessione. Quello che veramente interessava alle parti, invece, non è stato chiarito dalla risposta n. 26/2024: è rimasto **irrisolto quale regime applicare all'operazione speculare, vale a dire se la cessione fosse da fatturare da parte del Comune, nell'ambito della permuta, oppure restasse fuori campo Iva** (con applicazione dell'imposta di registro proporzionale del 9%) per carenza del presupposto soggettivo ex art. 4 D.P.R. 633/1972, in quanto ente non commerciale. Laconicamente l'Agenzia si è limitata a osservare *"che non è possibile stabilire a priori se sia o meno soggetta a Iva. La relativa disciplina Iva, infatti, dipende in primis dalla veste commerciale o istituzionale con cui l'Ente agisce nell'ambito dell'operazione qui prospettata, che è oggetto di valutazione nell'istanza di interpello presentata dal Comune Beta"*.

Certo è che sarebbe stata di maggior interesse la pubblicazione della risposta all'interpello posto dal Comune, in quanto ha certamente affrontato l'importante e complesso tema del regime Iva delle dismissioni immobiliari degli enti locali.