

Lì, 26/06/2025

CIRCOLARE 850/25

OGGETTO: LA CESSIONE DI IMMOBILI DA PARTE DI UN COMUNE AL CONCESSIONARIO RILEVA AI FINI IVA, ESAME DI UN CASO DI SPECIE DA PRASSI ADE.

Con la Risposta n. 151 del 10 giugno 2025 **l'Agenzia delle Entrate ha chiarito quando, nell'ambito del partenariato pubblico privato, un'operazione di alienazione di alcune aree e fabbricati a favore del concessionario, a titolo di contributo, assume rilevanza ai fini IVA.**

In particolare, il caso in esame riguarda un progetto di partenariato pubblico privato avviato da un Comune per la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana e basato su un contratto di concessione. Tale contratto, stipulato tra il Comune e la società concessionaria, ha ad oggetto l'affidamento, in concessione, delle attività di progettazione, costruzione e, in taluni casi, di gestione delle opere volte alla riqualificazione della zona. Per la realizzazione del progetto il contratto prevede un intervento pubblico di sostegno che si concretizza nella cessione a titolo gratuito, a favore della società, di alcuni degli immobili rientranti nel progetto di riqualificazione.

Nella Risposta citata, l'Amministrazione finanziaria ricorda che, ai fini dell'applicazione dell'IVA, occorre verificare la sussistenza di tre presupposti quali quello soggettivo, oggettivo e territoriale.

Per quanto riguarda il profilo soggettivo, gli Stati, le Regioni, le Province, i Comuni e gli altri enti di diritto pubblico non sono considerati soggetti passivi per le attività od operazioni che esercitano nella veste di pubbliche autorità, anche quando, in relazione a tali attività od operazioni, percepiscono diritti, canoni, contributi o retribuzioni. **L'ente pubblico è infatti da considerarsi soggetto passivo IVA quando opera con modalità privatistiche al pari di un operatore economico.**

Per verificare se l'ente agisce come pubblica autorità o meno occorre effettuare un'analisi delle complessive modalità di svolgimento delle attività e delle operazioni.

Risulta, dunque, dirimente l'esame del rapporto contrattuale che regola i rapporti tra le parti coinvolte nell'operazione.

Il trattamento IVA delle cessioni immobiliari effettuate dalle PA va valutato alla luce della natura sinallagmatica dell'operazione: se l'alienazione è prevista contrattualmente come contributo patrimoniale in luogo di un contributo finanziario, la stessa, è imponibile IVA anche se disposta a titolo gratuito.

Pertanto, pur trattandosi di una cessione gratuita formalmente, l'attribuzione del bene è qualificata come corrispettivo in natura del contratto e come tale rientra nella definizione di prestazione a titolo oneroso assoggettata ad IVA sulla base del valore normale del bene ceduto.

12037 SALUZZO (CN)
Via Martiri Liberazione, 46
Tel. 0175.41253
Fax 0175.44248
sede.saluzzo@enti-rev.it

12037 SALUZZO (CN)
Via Bagni, 1/A
Tel. 0175.217342
tributi@enti-rev.it

12100 CUNEO
Piazza Galimberti, 2
Tel. 0171.698502
sede.cuneo@enti-rev.it

12051 ALBA (CN)
Piazza Cristo Re, 14 - 3° piano
Tel. 0173.284824
Fax 0173 380545
sede.alba@enti-rev.it

10138 TORINO
Via Susa, 31
Tel. 011.4340002

Codice fiscale - Partita Iva - Registro Imprese di Cuneo 02037190044 • R.E.A. n° 150846 • Cap. Soc. € 403.300 i.v.

enti-rev.it

La risposta in commento è interessante perché l'ADE nella sua risposta espone tutta serie di concetti (che sono stati sopra commentati) e che sono alla base per la valutazione fiscale di un'attività che una PA mette in atto. Risulta quindi importante tenere in considerazioni tali affermazioni anche per altre casistiche perché con una lettera combinata della normativa e della prassi commentata in questione si possono avere punti saldi nella valutazione delle attività commerciali per un Comune o PA in genere.

A disposizione per ulteriori chiarimenti in merito, si porgono cordiali saluti.

ENTI REV S.r.l.
