



*Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso*

Roma, 22 agosto 2007

OGGETTO: Istanza di interpello – Art. 109, comma 1, del DPR 22 dicembre 1986, n. 917 – Costi deducibili – ALFA S.p.A-

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'esatta applicazione dell'art. 109, comma 1, del TUIR è stato esposto il seguente

Quesito

La Società ALFA S.p.A. è un'Associazione Temporanea d'Imprese costituitasi nel 2004 con sede in, allo scopo precipuo di progettare, costruire e gestire il “*complesso immobiliare da realizzarsi nel comune di, destinato in parte ad ospitare la nuova sede del Comune di ed in parte alla vendita a terzi*” [cfr. n. 3) dell'atto costitutivo allegato all'istanza d'interpello trasmessa].

L'assegnazione dell'opera è avvenuta con il ricorso allo strumento del project financing, nell'ambito del sistema della concessione di lavori pubblici ai sensi e per gli effetti della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modifiche ed integrazioni. Il costo complessivo dell'investimento è pari a 12.711.839,00 euro, comprendente i costi di costruzione sia degli uffici comunali (euro 8.702.196,00), sia dell'edificio ovale (euro 4.009.643,00).

Secondo quanto stabilito dall'art. 2 della convenzione stipulata tra le parti contraenti, il corrispettivo pattuito a favore di ALFA S.p.A. è così determinato:

- un contributo pubblico di importo pari a euro 3.707.273,00, oltre IVA, da erogarsi in tre rate sulla base dello stato di avanzamento dei lavori (nel dettaglio, la prima rata, di importo pari al 45 per cento del contributo complessivo, sarà versata al raggiungimento del 45 per cento dell'avanzamento lavori e comunque non prima del gennaio 2005; la seconda, pari al 50 per cento, sarà corrisposta alla data di certificazione di ultimazione dei lavori e comunque non prima del gennaio 2006; la terza, residuale, sarà erogata all'approvazione del collaudo provvisorio tecnico-amministrativo e funzionale degli impianti;

- un contributo pubblico pari a euro 267.883,00, oltre IVA, da corrispondersi in rate annuali anticipate per tutta la durata della concessione;

- un canone annuo di manutenzione, indicizzato in relazione alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, pari a euro 62.000,00, oltre IVA, erogato per l'intera durata della concessione in rate quadrimestrali anticipate entro i 60 giorni successivi al ricevimento di ogni fattura;

- euro 500.000,00, oltre IVA, previa cessione in proprietà di un terreno edificabile adiacente all'area destinata alla costruzione degli uffici comunali, utilizzato per la costruzione dell'edificio a pianta ovale oggetto di vendita a terzi.

Per la costruzione e gestione delle opere anzidette, il concedente costituisce in favore di ALFA S.p.A un diritto di superficie con effetto dalla data di sottoscrizione dell'atto di convenzione (10 maggio 2004) e per tutta la durata della concessione (10 anni, come indicato nell'art. 6 della convenzione). Gli impianti e le opere realizzate, comprese quelle effettuate nel corso di durata della concessione, nonché tutte le attrezzature, i macchinari, le pertinenze e gli accessori installati dal concessionario - escluse le aree sulle quali verrà edificata la struttura ovale - diverranno di diritto di piena proprietà del concedente alla data di estinzione del diritto di superficie, senza corrispettivo alcuno, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 37-*septies*, della legge n. 109 del 1994, nelle ipotesi di risoluzione del rapporto di concessione per inadempimento del soggetto concedente o di revoca della concessione per motivi di pubblico interesse.

Tutto quanto premesso, si chiede di conoscere, la corretta portata applicativa dell'art. 109, comma 1, del TUIR in ordine al principio di competenza in esso disciplinato.

In particolare, si chiede se sia possibile, pur in assenza di un piano economico finanziario della concessione che individui quote di ammortamento finanziario differenziate dell'investimento complessivo ai sensi dell'art. 104, comma 4, del TUIR, correlare ai ricavi derivanti dalla vendita dell'edificio ovale i relativi costi in rapporto all'incidenza dei suddetti ricavi sui proventi complessivamente derivanti dal progetto d'investimento.

A tale riguardo, l'interpellante fa presente che mentre i ricavi composti dai canoni di locazione e dai contributi corrisposti dal concedente decorrono a partire dall'esercizio 2006 e sono accordati per tutta la durata della concessione, i ricavi relativi alla vendita dell'edificio ovale (euro 6.452.307,00) sono interamente conseguiti nel 2006, anno in cui si è proceduto a vendere l'edificio in questione.

Soluzione prospettata

L'istante ritiene che l'intera operazione di costruzione e gestione degli uffici comunali e di realizzazione e vendita della struttura ovale debba essere inquadrata in un unico e imprescindibile progetto a cui si riferisce ogni ricavo realizzato. Di ciò costituirebbero prova sia la specificità dell'istituto a cui, nel caso di specie, si è fatto ricorso, quale il project financing, sia il fatto che se la commessa relativa all'opera pubblica venisse valutata separatamente dalla vendita dell'edificio ovale, non verrebbe assicurato l'equilibrio economico-finanziario dell'intero investimento, atteso che il margine relativo alla sola commessa pubblica risulterebbe negativo, essendo i costi ad essa relativi superiori ai ricavi.

L'istante osserva come la mancanza di un piano economico che individui quote di ammortamento finanziario differenziate secondo quanto stabilito

dall'art. 104, comma 4, del TUIR, non possa derogare al principio di correlazione tra costi e ricavi contenuto nell'art. 109, comma 1, del TUIR.

Pertanto, sotto il profilo contabile e fiscale, l'istante ritiene che:

a) i ricavi derivanti dalla vendita dell'edificio ovale concorrano tutti alla determinazione del reddito nel periodo d'imposta 2006;

b) i costi correlati ai ricavi di cui al punto a) debbano essere calcolati in proporzione all'incidenza dei suddetti ricavi sui proventi complessivamente conseguiti;

c) i costi degli esercizi successivi, riferiti principalmente alle quote di ammortamento finanziario di cui all'art. 104, comma 2, del TUIR, debbano essere rideterminati in funzione della ripartizione proporzionale dei costi operata secondo le modalità di cui al punto b).

Parere dell'Agenzia delle Entrate

L'istituto del project financing (o Finanza di Progetto), nel cui ambito va ricondotta la fattispecie in esame, è un procedimento diretto all'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione e gestione funzionale ed economica di opere di interesse pubblico o di pubblica utilità.

Sul piano strettamente tecnico, si configura come uno strumento di finanziamento privato di opere pubbliche, alternativo alle tradizionali forme di finanziamento d'impresa, caratterizzato essenzialmente dal fatto di originare dall'iniziativa privata, pur inserendosi in un quadro di programmazione pubblica.

La relativa disciplina, dapprima contenuta nella legge n. 109 del 1994, (Legge quadro in materia di lavori pubblici), ora trasfusa nel Testo unico degli appalti, approvato con D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, non consente un esatto inquadramento normativo dell'istituto di specie, il quale sembra piuttosto riconducibile alla categoria dei contratti atipici data la molteplicità di aspetti ed elementi che ne caratterizzano la struttura.

In linea generale, l'art. 143, comma 3, del menzionato D.Lgs. 163/2006, stabilisce che la controprestazione a favore del concessionario, il quale si obbliga

alla costruzione delle opere secondo i piani d'investimento approvati, consiste di regola unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori eseguiti, ripianando in virtù dei flussi di cassa generati dalla gestione, i costi sostenuti per la realizzazione dell'opera; il successivo comma 4, tuttavia, prevede che nel caso in cui risulti necessario assicurare al concessionario il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del progetto d'investimento, la stazione appaltante stabilisce in sede di gara un prezzo, ovvero può cedere in proprietà o in diritto di godimento beni immobili (comma 5, del menzionato decreto legislativo).

Dall'esame preliminare dell'atto di concessione stipulato tra ALFA S.p.A. e il Comune, e dalla ulteriore documentazione, pervenuta in seconda istanza alla scrivente, risulta che le parti convengono e stabiliscono, a titolo di corrispettivo per la realizzazione del complesso immobiliare, oltre alla corresponsione di un canone e di alcuni contributi da erogarsi per l'intero periodo di durata della concessione, la cessione in proprietà di un terreno sul quale ALFA S.p.A. costruirà l'edificio a pianta ovale trasferendone successivamente la proprietà a terzi (cfr. artt. 2 e 5 della convenzione).

Il quesito posto dalla società istante concerne la corretta imputazione temporale dei costi afferenti la suddetta operazione di vendita.

Viene, sul punto, invocato l'art. 109 del TUIR, relativamente al principio di competenza in esso disciplinato.

Tale disposizione richiama espressamente al comma 1 il principio di competenza senza tuttavia fornirne una definizione esplicita, ma limitandosi a dettare al successivo comma 2, lettere a) e b) le regole per l'imputazione al periodo d'imposta dei ricavi e delle spese derivanti dall'esercizio dell'attività d'impresa.

Sebbene il tenore letterale della disposizione non rechi un riferimento diretto al principio di correlazione tra costi e ricavi come criterio rilevante ai fini della determinazione del reddito imponibile, si ritiene che detto criterio sia

implicitamente desumibile dal principio di competenza, di cui costituisce un importante corollario.

Nel merito della questione posta si ritiene di non poter condividere la soluzione prospettata dall'istante.

Se infatti si consentisse sul piano fiscale un piano di riparto dei costi, quale quello proposto dalla società istante, basato essenzialmente su un giudizio di merito in ordine alla convenienza economica all'attuazione del progetto d'investimento, si realizzerebbe una correlazione tra costi e ricavi che prescinde sia da un'associazione di causa ad effetto tra componenti positivi e negativi di reddito, sia da una ripartizione dell'utilità su base razionale e sistematica. La società istante, infatti, intenderebbe contrapporre ai ricavi di vendita dell'edificio ovale alcuni costi ad essi non direttamente e strettamente correlati, in quanto riferiti all'attività di progettazione e costruzione della sede comunale, con la conseguenza di distogliere detti costi dai ricavi che ad essi per natura si correlano, quali i canoni di locazione e i contributi maturati nel corso di durata della concessione.

L'esigenza civilistica di rappresentare in modo più utile la correlazione rispetto al rapporto di causalità o al riparto di natura sistematico-funzionale non può rilevare dal punto di vista fiscale e ciò in quanto tale esigenza postula l'impiego di criteri valutativi che mal si conciliano con i requisiti di certezza e di obiettiva determinabilità dei componenti negativi di reddito richiesti dalla norma fiscale.

Ed infatti, pur ammettendo che la vendita dell'edificio ovale rientri in un più ampio e complesso progetto d'investimento, deve comunque ritenersi corretto sul piano fiscale considerare tale operazione distinta rispetto all'attività di gestione della commessa pubblica.

Ciò sembrerebbe trovare conferma anche sotto il profilo giuridico, atteso che l'art. 5 dell'atto di convenzione dispone che: *“il trasferimento della proprietà avrà carattere definitivo e non verrà meno anche nel caso di risoluzione o cessazione anticipata della presente concessione”*.

Pertanto, con riferimento alla vendita della struttura ovale, troverà applicazione l'art. 109, comma 2, lettera a), del TUIR, il quale individua il momento impositivo relativo alla cessione di beni immobili nella data di stipula dell'atto o di trasferimento del relativo diritto, se successiva. Sul fronte dei costi, dovranno considerarsi fiscalmente deducibili solo quelli relativi alla costruzione della predetta struttura e non anche quelli sostenuti in relazione agli immobili comunali.

In questo modo si realizza la naturale correlazione tra costi e ricavi ai fini del calcolo del margine di redditività derivante dall'operazione di vendita, e non anticipando una parte dei costi relativi agli uffici comunali come teorizzato dall'interpellante.

Pertanto, qualora si sia proceduto sul piano contabile ad imputare al periodo d'imposta 2006 alcuni dei costi sostenuti in relazione agli uffici comunali (come, peraltro, sembrerebbe desumersi dalla proposta di risultato economico contenuta nell'allegato n. 4 dell'istanza d'interpello trasmessa), si renderà necessario, ai fini fiscali, rideterminare il reddito dell'esercizio mediante una variazione in aumento della base imponibile per un importo corrispondente all'ammontare dei costi relativi agli uffici comunali transitati a conto economico come maggiori costi dell'edificio ovale.

Tali costi, non ammessi in deduzione nell'esercizio 2006, saranno comunque deducibili negli esercizi successivi ai sensi dell'art. 109, comma 4, lettera a), del TUIR. A tal fine, il costo fiscalmente riconosciuto dei cespiti comunali iscritti in bilancio dovrà tenere conto delle quote dei costi non dedotte nell'esercizio 2006. Su tale maggior valore dovranno essere calcolate le quote di ammortamento ai sensi dell'art. 104, comma 2, del TUIR, relativamente all'ammortamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili alla scadenza della concessione. In tal modo, verrà assicurata una ripartizione dei costi che tenga debitamente conto della loro utilità futura in rapporto ai canoni di locazione e ai contributi pubblici maturati nel corso di durata della concessione.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza d'interpello presentata alla Direzione regionale , è resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.