

Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 23/05/2007 n. 112

Oggetto:

Istanza di interpello - IVA - Interventi di manutenzione straordinaria, di recupero, di ristrutturazione e di gestione del patrimonio immobiliare relativo all'edilizia residenziale pubblica. ALFA

Testo:

QUESITO

L'ALFA, a partecipazione interamente pubblica, operativa dal, costituita dai comuni della Provincia di ..., ai sensi dell'art. 6 della legge Regionale Toscana del 3 novembre 1998, n. 77, ha fatto presente di essere affidataria delle funzioni attinenti alla manutenzione, il recupero e la gestione amministrativa del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica della provincia di ...

Detto patrimonio, precedentemente di proprietà delle A.T.E.R. (Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale), è stato attribuito ai comuni della provincia di ... che costituiscono il L.O.D.E. (Livelli Ottimali di Esercizio) ai sensi dell'art. 3 della citata legge regionale.

Il L.O.D.E. di ..., sulla base di un contratto di servizio stipulato in data, ha affidato la gestione del suddetto patrimonio immobiliare alla società istante (soggetto gestore).

Cio' posto l'interpellante chiede quale sia il trattamento tributario, ai fini IVA, da applicare alle risorse straordinarie da esso assunte ai sensi dall'articolo 3, lett. b), del contratto di servizio per realizzare gli interventi di manutenzione straordinaria, di recupero e di ristrutturazione del patrimonio immobiliare esistente nonché per effettuare nuove costruzioni.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante ritiene che con il perfezionamento del contratto di servizio, diversamente dal periodo precedente, si possa escludere la sussistenza nella fattispecie di un contratto di mandato senza rappresentanza e che, conseguentemente, le parti non siano vincolate a considerare i finanziamenti erogati dagli enti locali alla medesima società, per la realizzazione degli interventi sugli immobili di proprietà del comune, come una somministrazione di mezzi necessari alla esecuzione del mandato.

Pertanto, tali somme, a parere della società ALFA, non costituiscono né la somministrazione di mezzi per l'esecuzione di un mandato né il corrispettivo di una prestazione specifica da essa percepito come soggetto gestore, dovendo, viceversa, essere ricondotte alla complessiva attività svolta dalla stessa società in veste di affidatario di un pubblico servizio, al fine di amministrare, secondo criteri di efficienza e di economicità, il patrimonio relativo all'edilizia residenziale pubblica in accordo con la politica della casa.

Pertanto, la società interpellante ritiene che, a decorrere dalla data in cui è stato stipulato il contratto di servizio sia venuto meno l'obbligo di emettere fattura (con connessi obblighi di registrazione e liquidazione) a fronte dell'erogazione dei contributi pubblici per il finanziamento dei costi necessari all'attuazione degli interventi in oggetto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La legge della Regione Toscana 3 novembre 1998, n. 77, recante il riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica, ha disposto, all'articolo 3, il trasferimento ai comuni, nel cui territorio è ubicato, del patrimonio immobiliare di proprietà delle ATER (aziende territoriali per l'edilizia residenziale). Ai sensi del successivo articolo 5, le funzioni concernenti il recupero, la manutenzione e la gestione

amministrativa del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica (ERP), già in proprietà dei comuni e del patrimonio loro attribuito dal citato articolo 3, nonché quelle attinenti a nuove realizzazioni sono esercitate dai medesimi comuni in forma associata nei livelli ottimali di esercizio (cosiddetti LODE).

Come riferito dall'istante, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 6 della medesima legge regionale n. 77 del 1998, i comuni appartenenti alla provincia di ... hanno costituito la società ALFA a cui affidare, a decorrere dal (coincidente con lo scioglimento dell'ATER di), l'esercizio delle predette funzioni di cui al citato articolo 5.

Con il contratto di servizio stipulato in data, avente efficacia dal al, i comuni hanno disciplinato i termini e le condizioni attraverso cui deve avvenire la gestione del patrimonio immobiliare destinato all'edilizia residenziale pubblica, concernente l'affidamento delle funzioni attinenti alla manutenzione straordinaria, il recupero dell'esistente patrimonio immobiliare destinato all'ERP, nonché la realizzazione dell'intero patrimonio immobiliare affidato in gestione ad ALFA, di proprietà dei comuni, che acquisiscono, a titolo originario, la proprietà delle opere realizzate.

Ai sensi dell'articolo 3 del contratto di servizio, le risorse del soggetto gestore sono costituite da tre tipologie di entrate, tra cui quelle straordinarie, oggetto dell'istanza di interpello, che derivano dai proventi stabiliti dall'applicazione delle leggi vigenti e comunque da ogni altro provento stanziato e finalizzato all'edilizia residenziale pubblica, oltre a quelli a ciò destinati dai comuni proprietari. Dette risorse, in particolare, sono finalizzate al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione e nuove realizzazioni secondo i programmi strategici di LODE (cosiddetti "interventi qualificati").

Alla medesima società consortile, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, del contratto di servizio, viene riconosciuto un compenso per le spese generali e tecniche in misura percentuale a seconda del tipo di intervento, come previsto da una delibera della Regione Toscana.

Lo stesso articolo 9 del medesimo contratto prevede che "costituiscono interventi di manutenzione straordinaria quelli definiti come tali dalle vigenti disposizioni di legge, nonché quelli effettuati da ALFA in modo programmato utilizzando finanziamenti appositi in base a leggi specifiche di settore o con risorse proprie e/o investimenti dei Comuni appartenenti al LODE".

In particolare, il citato articolo 9 prevede che la società interpellante:

- a) progetterà e realizzerà gli interventi di manutenzione straordinaria relativi alle singole unità immobiliari qualora gli stessi siano strettamente indispensabili ai fini della buona conservazione immobiliare e a rendere idoneo l'uso dell'alloggio al momento della assegnazione;
- b) progetterà e realizzerà altri interventi di manutenzione straordinaria e quelli relativi all'intero corpo dell'edificio nel quale sono ubicati gli alloggi;
- c) progetterà e realizzerà gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova edificazione e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché interventi urbanistici complessi.

Ai sensi dell'articolo 13 del medesimo atto negoziale, al termine dell'affidamento delle funzioni ad essa assegnate, ALFA dovrà riconsegnare ai comuni o ai soggetti da questi indicati tutti i beni rientranti nel patrimonio della stessa gestito.

La società ALFA, inoltre, si assume la responsabilità dell'esercizio dei servizi e delle funzioni affidatele.

L'articolo 24 del contratto di servizio prevede le cause di risoluzione dello stesso, individuando, tra le altre, le gravi e ripetute inadempienze alle funzioni concernenti la gestione amministrativa dei servizi, la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio immobiliare di cui agli articoli 7, 8 e 9 del contratto di servizio.

Dall'esame del contratto di servizio emerge che anche le risorse

straordinarie sono corrisposte a fronte di servizi resi dalla società' interpellante.

I singoli comuni associati e il LODE si impegnano, a loro volta, ad assicurare alla società' ALFA le condizioni necessarie all'ottimale gestione delle funzioni previste dal suddetto contratto.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra si ritiene che le somme percepite dalla società' affidataria dei servizi (ALFA) si configurino alla stregua di veri e propri corrispettivi, integrando il presupposto oggettivo di cui al citato articolo 3 del d.P.R. n. 633 del 1972.

Con riferimento al requisito soggettivo, l'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, al secondo comma prevede, tra l'altro, che si considerano in ogni caso effettuate nell'esercizio di imprese "le cessioni di beni e le prestazioni di servizi fatte dalle società' in nome collettivo e in accomandita semplice, dalle società' per azioni e in accomandita per azioni,...".

Il successivo terzo comma del medesimo articolo 4 stabilisce, tra l'altro, che "si considerano effettuate in ogni caso nell'esercizio di imprese, a norma del precedente comma, anche le cessioni di beni e le prestazioni di servizi fatte dalle società'... ai propri soci associati o partecipanti.

Nel caso prospettato, la società' interpellante, in base a quanto emerge dalle norme statutarie, è stata costituita, ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, nella veste di società' consortile per azioni avente per oggetto sociale, tra l'altro, lo svolgimento delle funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio dei comuni destinato all'edilizia residenziale pubblica e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'articolo 3 della richiamata legge regionale n. 77 del 1998, nonché quelle attinenti a nuove realizzazioni.

La società', agli effetti dell'IVA, rappresenta, pertanto, un soggetto per il quale si verifica, in ogni caso, la presunzione assoluta di commercialità'.

Da quanto sopra discende che le somme erogate alla società' istante, a fronte della realizzazione dei cosiddetti "interventi qualificati", debbano essere assoggettate ad IVA e, conseguentemente, per le medesime operazioni la società' è tenuta ad assolvere agli adempimenti fiscali per le stesse previste.

La risposta di cui alla presente risoluzione, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale della Toscana, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.