

Agevolazioni per i trasferimenti immobiliari in piani particolareggiati - Chiarimenti ministeriali

7 Febbraio 2002

Si fa seguito alla [Circolare Ance in materia di Finanziaria 2002 - Primi chiarimenti ministeriali del 5 febbraio 2002](#), per inviare in allegato la circolare dell'Agenzia delle Entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze 31 gennaio 2002, n. 11/E con la quale sono state fornite le attese istruzioni ministeriali circa la corretta applicazione del regime fiscale agevolativo dei trasferimenti immobiliari in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, previsto dall'art.33, comma 3, della legge 388/2000 (Finanziaria 2001).

In tal ambito l'Amministrazione Finanziaria ha riconosciuto, come auspicato dall'ANCE, la natura interpretativa delle disposizioni dell'art.76 della legge 448/2001 (Finanziaria 2002), che, come noto, ha "inteso" applicabile il regime fiscale previsto dall'art.33, comma 3, della legge 388/2000 (imposta di registro all'1% e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa) ai trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati regolarmente approvati, anche nel caso in cui l'acquirente non sia già in possesso di altro immobile all'interno dello stesso piano. Ciò, come confermato dall'Agenzia delle Entrate nello stesso pronunciamento, elimina le perplessità che si erano generate in tal ambito a seguito delle precedenti interpretazioni ministeriali espresse con le circolari n.1/E e 6/E di gennaio 2001, secondo le quali, per beneficiare delle agevolazioni fiscali, l'acquirente doveva, al momento del trasferimento, essere già in possesso di un'area compresa nello stesso piano, ma di superficie inferiore a quella minima richiesta per l'edificabilità.

Il carattere interpretativo delle disposizioni contenute nell'art.76 e quindi l'efficacia retroattiva delle stesse a partire dal 1° gennaio 2001 (data di entrata in vigore della precedente legge Finanziaria -L.388/2000 - e di decorrenza delle agevolazioni) comporta, come affermato dall'Amministrazione Finanziaria, l'abbandono da parte degli uffici degli eventuali contenziosi in atto a favore del contribuente.

Allo stesso modo, i soggetti che avessero applicato all'atto del trasferimento le imposte in misura ordinaria sono ora pienamente legittimati a presentare un'istanza di rimborso agli uffici competenti per recuperare la differenza tra le imposte effettivamente pagate e quelle dovute sulla base del regime agevolativo (v. in tal senso la [Circolare Ance sull'imposta di registro dell'1% per il trasferimento di immobili del 29 ottobre 2001](#), con la quale è stato, tra l'altro, trasmesso il modello utilizzabile per la richiesta di rimborso).

Nell'ambito della stessa circolare, inoltre, l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che sotto l'accezione "*piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati*" rientrano sia i piani ad iniziativa pubblica, sia quelli ad iniziativa privata attuativi del piano regolatore generale, quali ad esempio i piani di lottizzazione, purchè la relativa convenzione, deliberata dal comune, sia sottoscritta da quest'ultimo e dall'attuatore. Nello stesso ambito, inoltre, con un'interpretazione che appare quanto mai rigorosa, l'Amministrazione ha precisato che la convenzione deve necessariamente essere stipulata prima che sia posto in essere il trasferimento a conferma del completamento dell'iter amministrativo del provvedimento.

Infine, per quanto concerne il concetto di "*utilizzazione edificatoria dell'area*", che secondo le prescrizioni dell'art.33, comma 3, della Finanziaria 2001, deve avvenire, pena la decadenza dai benefici fiscali, entro cinque anni dal trasferimento agevolato, la circolare n. 11/E sopra citata ha specificato che, quando l'acquisto riguardi un'area, la condizione di cui sopra viene soddisfatta attraverso la realizzazione, entro lo stesso termine temporale, di un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, intendendosi come tale, secondo l'art.2645-bis, comma 6 del Codice Civile, il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e della copertura.

Nel caso in cui, invece, il trasferimento agevolato abbia ad oggetto un fabbricato, la condizione dell'utilizzazione edificatoria dell'area deve intendersi estesa, ad avviso dell'Agenzia delle Entrate, all'area di sedime del fabbricato, comportando la necessità che l'intervento da realizzare entro i cinque anni dal trasferimento consista nella demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile.

L'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate appare alquanto restrittiva, in quanto sembra limitare la fruibilità del regime fiscale agevolato ai soli casi di acquisto di un fabbricato che, secondo le prescrizioni urbanistiche contenute nei piani attuativi del piano regolatore generale, debba essere demolito e poi ricostruito, escludendo in tal modo l'applicabilità del beneficio fiscale agli acquisti di fabbricati che risultino, ad esempio, solo da ristrutturare, seppure integralmente.

Tra l'altro, si segnala che l'orientamento ministeriale è in palese contrasto con quanto previsto dalla Risoluzione approvata nella Commissione Finanze della Camera il 7 marzo 2001, con la quale si impegnava il Governo a ritenere soddisfatta la condizione dell'utilizzazione edificatoria dell'area entro i cinque anni dall'acquisto con il solo avvio dei lavori, previo il rilascio della concessione edilizia.

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti.

[4201-Circ. n.11-E del 31 gennaio 2002.pdf](#) [Apri](#)