Agevolazioni per i trasferimenti di immobili per l`attuazione dei piani di recupero

15 Ottobre 2003

Si segnala un recente pronunciamento della Suprema Corte di Cassazione, Sezione tributaria, che, con la **Sentenza 29 settembre 2003 n.14478**, ha ribaditol`applicazione delle agevolazioni fiscali di cui all`art. 5 della Legge 168/1982 (imposte di registro, catastali ed ipotecarie in misura fissa, pari a Euro 129.11 ciascuna) per i trasferimenti di immobili (aree e fabbricati), posti in essere nell`ambito dei piani di recupero (di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata, purchè convenzionati) di cui agli artt.27 e sgg.della Legge 457/1978, alla duplice condizione che:

- Ø gli immobili trasferiti siano già inseriti in un piano di recupero del patrimonio edilizio, approvato dal comune, ovvero da questo adottato, unitamente alla convenzione per la loro diretta attuazione, su proposta dei proprietari;
- Ø gli interventi di recupero siano effettuati dai medesimi acquirenti.

Diversamente, sono esclusi da tale agevolazione gli interventi di restauro e di ristrutturazione su immobili non assoggettati ad alcun piano, benchè la loro esecuzione nelle zone di recupero (individuate dai comuni nell`ambito degli strumenti urbanistici generali) sia subordinata, per quanto riguarda interi edifici costituiti da più alloggi, ad un atto diretto a garantire il mantenimento della destinazione residenziale, il concorso negli oneri di urbanizzazione e l`adeguatezza dei prezzi di vendita o di locazione delle abitazioni

Per completezza, si ricorda che le agevolazioni fiscali previste dall`art. 5 della legge 168/1982, come chiarito dall`Amministrazione Finanziaria con la Risoluzione 11 dicembre 2002, n.383/E, si applicano anche successivamente all`entrata in vigore dell`art. 33, comma, della legge 388/2000, che prevede per i trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati l`applicazione dell`imposta di registro dell`1% e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

In sostanza, tali piani di recupero rappresentano un particolare strumento attuativo che nasce per adattare il tessuto edilizio e urbanistico esistente a finalità specifiche. Si tratta di uno strumento più complesso rispetto al piano particolareggiato, che interviene per la conservazione, il risanamento, la ricostruzione e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.
I due diversi regimi fiscali risultano pertanto entrambi vigenti applicandosi a fattispecie diverse:

- · trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) nei confronti dei soggetti attuatori dei piani di recupero di cui agli articoli 27 e seguenti della legge 457/78: imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa di Euro 129,11 cadauna;
- · trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati (di iniziativa pubblica o privata): imposta di registro dell`1% e ipotecarie e catastali in misura fissa di Euro 129,11 cadauna.

4649-Sentenza 29 settembre 2003 n.14478.pdfApri