Agevolazioni fiscali per i trasferimenti di immobili nell`ambito di piani di recupero

14 Novembre 2003

La Corte di Cassazione, con **Sentenza n. 14478 del 29 settembre 2003** (della quale si allega la massima), ha precisato le condizioni e l`ambito applicativo delle agevolazioni fiscali previste dall`art.5 della legge 168/1982, che ha stabilito l`applicabilità dell`imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (euro 129,11 ciascuna) ai trasferimenti di immobili effettuati nell`ambito dei piani di recupero, disciplinati dagli artt.27 e seguenti della legge 457/1978.

In particolare, la suprema Corte ha negato la possibilità di applicare il regime fiscale agevolativo nel caso in cui il trasferimento riguardi immobili, non inseriti in piani di recupero, ma compresi nelle zone individuate dai Comuni nell`ambito degli strumenti urbanistici generali (ai sensi dell`art.27 della citata legge 168/1982) e per i quali siano previsti interventi di restauro e di ristrutturazione, subordinati ad un atto diretto a garantire la destinazione residenziale, il concorso negli oneri di urbanizzazione e l`adeguatezza dei prezzi di mercato o di locazione delle abitazioni.

In questo caso, infatti, non viene rispettata una condizione fondamentale della norma agevolativa, per la quale gli immobili devono essere inseriti in specifici piani di recupero (artt.27-28, L.457/1978), non essendo sufficiente, ai fini del beneficio fiscale, il fatto che lo stesso fabbricato da trasferire sia compreso nelle zone di recupero, ossia in particolari aree degradate per le quali si rendano opportuni interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. Ciò anche se la realizzazione degli interventi sia prevista da strumenti urbanistici attuativi (comunque diversi dai piani di recupero) o sia subordinata ad un atto (anch`esso differente dai piani cui fa riferimento la norma agevolativa), diretto a garantire la destinazione residenziale, il concorso negli oneri di urbanizzazione e l`adeguatezza dei prezzi di mercato o di locazione delle abitazioni.

Ai sensi dell`art.5 della legge 168/1982, il trasferimento di immobili può essere soggetto alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, se:

1. gli immobili trasferiti siano già inseriti in un piano di recupero del patrimonio edilizio (previsto dagli artt.27 e seguenti della legge 457/1978), approvato dal Comune, ovvero da questi adottato, unitamente alla convenzione per la relativa attuazione su proposta dei proprietari;
2. gli interventi di recupero siano effettuati dai medesimi acquirenti.

3949-Sentenza n. 14478 del 29 settembre 2003.pdfApri