

Agevolazioni fiscali per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati

1 Aprile 2005

La vendita dell'area edificabile acquistata con le agevolazioni fiscali, di cui all'art. 33, comma 3 della legge 388/2000 (imposta di registro all'1% e ipotecarie e catastali in misura fissa), in assenza di utilizzazione edificatoria, comporta la decadenza dai benefici.

Questo l'orientamento dell'Amministrazione finanziaria, espresso con la **Risoluzione n. 40/E del 31 marzo 2005** che recepisce la risposta di alcune Direzioni Regionali delle Entrate.

L'art. 33, comma 3 della legge 388/2000 prevede che i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati e regolarmente approvati, sono soggetti ad imposta di registro all'1% ed alle ipotecarie e catastali in misura fissa (ciascuna pari a 168 euro), a condizione che entro cinque anni dall'acquisto avvenga l'utilizzazione edificatoria dell'area (intendendosi per tale la realizzazione, quantomeno, del rustico, comprensivo delle mura perimetrali e della copertura - Circolare Ministeriale n.11/E del 31 gennaio 2002).

Nel dettaglio, la fattispecie esaminata è relativa all'acquisto delle aree in regime agevolato da parte di un Consorzio e la successiva cessione dei singoli lotti ineditati alle imprese consorziate, per consentire poi la realizzazione dell'intervento.

L'Agenzia ritiene, in tal caso, che il Consorzio è obbligato ad utilizzare direttamente l'area acquistata con il regime agevolativo, a pena di decadenza dai benefici medesimi.

L'interpretazione suscita perplessità, tenuto conto che la disposizione non prevede, come altre norme analoghe, quale ad esempio l'art. 5 della legge 168/1982, che l'intervento deve essere eseguito direttamente dall'impresa acquirente.

Infatti, l'unica condizione prevista risulta quella dell'utilizzazione edificatoria entro cinque anni dall'acquisto agevolato, senza precludere la possibilità di trasferire l'area totalmente o parzialmente ineditata, fermo restando la necessità che l'utilizzazione edificatoria avvenga entro cinque anni dal primo acquisto.

In sostanza, si ritiene che laddove il Legislatore abbia voluto introdurre limitazioni ai benefici di carattere soggettivo, le ha espressamente previste.

La pronuncia ministeriale si inserisce, in questo modo, nel filone restrittivo relativo all'interpretazione della disposizione agevolativa e, come tale, contestabile in sede di contenzioso che, prevedibilmente, si svilupperà sulla materia.

Si richiama l'attenzione anche sul fatto che l'Amministrazione riconosce la possibilità che, anche nell'ipotesi di decadenza per trasferimento dell'area prima dell'edificazione, l'operazione di successiva cessione, qualora sia soggetta all'imposta di registro, fruisce dei benefici, potendosi applicare l'imposta di registro all'1% e le ipotecarie e catastali in misura fissa, anziché in misura proporzionale, pari all'11% complessivo.

[4124-Risoluzione n. 40-E del 31 marzo 2005 .pdf](#)[Apri](#)