

Registro - Cessione di area in programma di intervento per lo sviluppo di un comparto edificabile

9 Gennaio 2006

La cessione di un'area, compresa in un piano d'intervento per lo sviluppo di un comparto edificabile, non può fruire del particolare regime agevolativo applicabile (ai sensi dell'art.33, comma 3, della legge 388/2000) ai trasferimenti di immobili compresi in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati e regolarmente approvati (imposta di registro con aliquota dell'1% e ipotecarie e catastali in misura fissa).

Così ha precisato l'Agenzia delle Entrate, con la recente [Risoluzione n. 175/E del 22 dicembre 2005](#), in risposta ad una specifica istanza di interpello.

Come noto, l'art.33, comma 3, della legge 388/2000 ha previsto che ai trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati e regolarmente approvati, si applichi un regime fiscale ridotto, consistente nell'imposta di registro all'1% e nelle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro ciascuna), a condizione che nei cinque anni successivi si verifichi l'utilizzazione edificatoria dell'area ([cfr. Le agevolazioni fiscali per i trasferimenti di immobili in attuazione di piani urbanistici del 22 aprile 2005](#)).

Su tale regime agevolativo, l'Amministrazione finanziaria ha già avuto di precisare, tra l'altro, che nell'accezione "*piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati*" rientrano, sia i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, sia quelli ad iniziativa privata attuativi del piano regolatore generale, quali ad esempio i piani di lottizzazione, purchè, prima del trasferimento, sia stata sottoscritta la relativa convenzione tra Comune e soggetto attuatore (orientamento ministeriale confermato, a livello normativo, dall'art.2, comma 30, della legge 350/2003).

Al riguardo, con quest'ultima Risoluzione n.175/E/2005, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che i Piani d'intervento per lo sviluppo di un comparto edificabile non possano essere assimilati ad uno strumento urbanistico, in quanto non concretizzano l'interesse pubblico del governo del territorio tipico dei piani particolareggiati, o dei piani di lottizzazione ad iniziativa privata.

Il Programma d'intervento, infatti, si perfeziona con un mero atto d'obbligo unilaterale, sottoscritto dai comproprietari dell'area al solo fine di ottenere il rilascio di un unico permesso di costruire per l'intero comparto, a differenza di quanto avviene per il piano di lottizzazione, la cui idoneità a perseguire interessi pubblici (propria di uno strumento urbanistico) viene attestata dal Comune con la relativa approvazione (o, comunque, con la partecipazione del medesimo Ente territoriale al procedimento di formazione della convenzione).

Proprio perchè il Programma si perfeziona tramite un mero atto d'obbligo unilaterale dei comproprietari, la relativa procedura non può considerarsi finalizzata al governo del territorio, quanto piuttosto al semplice esercizio del diritto ad edificare.

L'impossibilità di assimilare, quindi, tali Programmi d'intervento ai piani urbanistici particolareggiati, anche ad iniziativa privata, comporta che la cessione di aree comprese negli stessi non può fruire del regime fiscale agevolato, rimanendo conseguentemente assoggettata (quando non risulta applicabile l'IVA) all'imposta proporzionale di registro con aliquota dell'8% (art.1, della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986) ed alle ipotecarie e catastali pari, rispettivamente, al 2% ed all'1% (Tariffa, allegata al D.P.R. 347/1990).

[4168-Risoluzione n. 175-E del 22 dicembre 2005.pdf](#)[Apri](#)