Agevolazioni per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati – CTP Ravenna

---

4 Aprile 2006

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, non comporta la decadenza dai benefici, purchè a ciò provveda il secondo acquirente, in ogni caso, entro i cinque anni successivi al primo acquisto agevolato.

Così si è espressa la Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna, con **Sentenza n. 222 del 14 dicembre 2005**, confutando in tal modo l`orientamento dell`Agenzia delle Entrate che, con la Risoluzione n. 40/E del 31 marzo 2005 (cfr. *Agevolazioni fiscali per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati del 1° aprile 2005*), relativamente alla stessa fattispecie, ha ritenuto invece obbligato all`utilizzazione edificatoria diretta del terreno il primo acquirente dell`area, a pena di decadenza dai benefici.

Come noto, infatti, 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.

Al riguardo la Sentenza 222/2005 afferma, come sostenuto dall`ANCE, che *"La previsione normativa dell`art. 33, comma 3, fissa un termine quinquennale entro il quale deve essere utilizzato, sotto il profilo edificatorio, il terreno acquistato con i benefici fiscali citati, ma nulla stabilisce e nulla dice in ordine al soggetto che pone in essere l`utilizzazione edificatoria in discussione."*.

In altri termini, la norma non impone che l`intervento edificatorio debba necessariamente essere eseguito dalla stessa impresa acquirente, per cui, sostiene la Commissione,"*l`utilizzazione edificatoria può essere legittimamente fatta da un soggetto diverso*", purchè, comunque, abbia luogo entro cinque anni dall`acquisto ad imposta agevolata.

Fermo restando che trattasi di pronuncia di primo grado, tale orientamento giurisprudenziale assume particolare rilievo poichè potrebbe costituire un importante precedente per le imprese del settore, da far valere in sede di eventuale contenzioso ed è in linea con quanto sostenuto dall`ANCE in ordine alla fattispecie (cfr. *Le agevolazioni fiscali per i trasferimenti di immobili in attuazione di piani urbanistici del 22 aprile 2005*).

Per completezza, si ricorda infine che, con la Circolare n.11/E del 31 gennaio 2002, l`Agenzia delle Entrate ha precisato che la condizione di *"utilizzazione edificatoria*" deve intendersi soddisfatta:

- Ü in caso di acquisto di aree, con la realizzazione del rustico, comprensivo dei muri perimetrali delle singole unità e della copertura, ai sensi dell`art. 2645-bis, comma 6 del Codice civile;
- Ü in caso di acquisto di fabbricati, con la demolizione e successiva ricostruzione degli stessi.

4211-Sentenza n. 222 del 14 dicembre 2005.pdfApri