

Imposte indirette- Cessione aree comprese in p.i.p. – Chiarimenti ministeriali

3 Aprile 2009

L'imposta di Registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte Ipotecarie e Catastali si applicano esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art.32, comma 2, del D.P.R. 601/1973.

Pertanto, tali agevolazioni non vengono riconosciute nel caso in cui l'assegnatario di un'area, compresa in un "piano comunale per insediamenti produttivi" (cd. "Pip"), vi abbia costruito un opificio, a proprie spese, in un momento anteriore alla stipula dell'atto di trasferimento del terreno da parte del Comune, poiché, in tal caso, si presume che la cessione abbia ad oggetto sia l'area che il fabbricato.

Questi i chiarimenti della **R.M. n.72/E del 23 marzo 2009**, con la quale l'Agenzia delle Entrate si è pronunciata in merito all'applicabilità del regime fiscale agevolato, ai fini delle imposte indirette, riconosciuto per i trasferimenti di aree comprese nei "piani comunali di insediamenti produttivi". Come noto, l'art.32, comma 2, del D.P.R. 601/1973 stabilisce che gli atti di trasferimento, tra l'altro, della **proprietà delle aree**^[1] comprese nei "piani di insediamenti produttivi" sono soggetti all'imposta di Registro in misura fissa, pari a 168 euro, e sono esenti dalle imposte Ipotecarie e Catastali.

Nell'esaminare il caso di specie, l'Agenzia delle Entrate ha richiamato l'art.24 del D.P.R. 131/1986, in materia di imposta di Registro, che stabilisce una presunzione secondo la quale, nelle compravendite immobiliari, le **"accessioni"** ^[2] **si considerano trasferite** all'acquirente **insieme** all'**immobile** su cui insistono, **a meno che** queste **siano state** espressamente **escluse** dall'**oggetto** della **vendita**. In particolare, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale^[3] **esclusione rispetto alla cessione del terreno ha efficacia unicamente se risulti da un atto scritto avente data certa, con il quale il cedente attribuisca al cessionario un diritto di superficie sul suolo, in modo da superare la citata presunzione.**, nell'ipotesi in cui, come nel caso di specie, il manufatto edile sia stato costruito prima del trasferimento dell'area, l'

Relativamente al caso specifico, la R.M. n.72/E/2009 chiarisce che:

- la **delibera** del Comune di **assegnazione** dell'**area**, a seguito della quale il beneficiario, una volta ottenuto il permesso di costruire, ha realizzato l'opificio, è un **atto proveniente** dalla **Pubblica Amministrazione**, e, come tale, non è idoneo a perfezionare il trasferimento di alcun diritto reale sul suolo né, tantomeno, a superare la presunzione di cui all'art.24 del D.P.R. 131/1986. Tale presunzione richiede, infatti, un apposito contratto concluso in forma scritta (e reso pubblico), secondo le regole vigenti in materia di trasferimento dei diritti reali;
- la **cessione** dell'**area**, inserita nel "Pip", in favore dell'assegnatario (in assenza di un atto precedente che abbia attribuito a quest'ultimo, quantomeno, il diritto di superficie sul suolo) **comprende anche** il **trasferimento** del **fabbricato** da questi costruito, con la conseguenza che all'**operazione non sono applicabili** l'imposta di **Registro** in misura **fissa** e l'**esenzione** dalle imposte **Ipo-Catastali**, riconosciute unicamente nelle ipotesi di trasferimento delle sole aree (art.32, comma 2, del D.P.R. 601/1973).

^[1] Deve trattarsi delle aree individuate nel titolo III della legge 865/1971, che, all'art.27, individua le aree da destinare, da parte dei Comuni, ad insediamenti produttivi, di carattere, tra l'altro, industriale o commerciale.

^[2] In base all'art.934 del codice civile, per "accessioni" si intendono, tra l'altro, le costruzioni, esistenti sopra o sotto il suolo, che si considerano appartenenti al proprietario del suolo medesimo, ad eccezione dell'ipotesi in cui la legge, o il contratto, prevedano un

diverso proprietario per ciascuno di tali immobili.

[3] Cfr. anche la Sentenza della Cassazione, n.3469 del 13 febbraio 2008.

1244-R.M. n.72-E del 23 marzo 2009.pdf [Apri](#)