

# Redistribuzione di aree fra lottizzanti – Regime fiscale agevolato – R.M. 1/E/2012

---

17 Gennaio 2012

Nei piani di lottizzazione, la redistribuzione di aree fra gli attuatori, anche se non riuniti in consorzio, sconta l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

Questo il principale chiarimento dell'Agenda delle Entrate contenuto nella **Risoluzione n.1/E del 4 gennaio 2012**, in risposta ad un'istanza d'interpello relativa all'applicabilità delle agevolazioni fiscali, ai fini delle imposte indirette, stabilite, tra l'altro, per i trasferimenti di immobili nell'ambito di piani di lottizzazione (art.20 della legge 10/1977 ed art.32 del D.P.R. 601/1973).

Accogliendo la tesi dell'ANCE[1], l'Amministrazione supera così il proprio restrittivo orientamento, espresso con la R.M. n.156/E/2004, che aveva condizionato l'applicabilità del regime fiscale agevolato all'esistenza di una convenzione di lottizzazione ad iniziativa pubblica ed alla preventiva costituzione di un consorzio fra i soggetti attuatori.

Come noto, l'art.20 della legge 10/1977 estende l'applicabilità dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle ipo-catastali[2] anche ai negozi attuativi di piani di lottizzazione.

Il caso esaminato dall'Agenda delle Entrate riguarda il trattamento fiscale, ai fini delle imposte indirette, dei trasferimenti volti alla redistribuzione di aree tra colottizzanti non riuniti in consorzio, titolari della convenzione con il Comune, stipulata a seguito di iniziativa privata[3].

Con riferimento a tali operazioni, la citata **R.M. n.1/E/2012 chiarisce** per la prima volta **che**:

– alle **cessioni reciproche** di **aree** fra i colottizzanti **sono applicabili** l'imposta di **registro** in **misura fissa** e l'**esenzione** dalle imposte **ipotecarie** e **catastali**, **indipendentemente dalla** loro **preventiva costituzione in consorzio**.

L'Amministrazione finanziaria giunge a tale conclusione sulla base dello stesso dettato normativo dell'art.13, comma 6, della legge 10/1977, che, ai fini della presentazione della richiesta al Comune del permesso di costruire, legittima i lottizzanti sia singolarmente, sia riuniti in consorzio.

In sostanza, è stato espressamente riconosciuto che la costituzione del consorzio deve essere vista come una facoltà, e non come condizione essenziale e necessaria per l'applicazione del regime fiscale agevolato;

– le citate **agevolazioni spettano indipendentemente** dalla "**circostanza che la convenzione di lottizzazione, e gli atti di ricomposizione fondiaria siano frutto di una iniziativa privata dei colottizzanti**".

Ciò in considerazione che il citato art.20 della legge 10/1977 non distingue, ai fini dell'applicabilità dei benefici fiscali, tra lottizzazioni ad iniziativa privata e ad iniziativa pubblica.

L'Amministrazione supera, così, il precedente orientamento, formulato nella R.M. n.156/E/2004[4], con il quale l'operatività delle citate agevolazioni era stata ammessa solo nel caso in cui:

- i proprietari si fossero riuniti, prima di effettuare la redistribuzione delle aree, in un consorzio, circostanza che, a parere dell'Amministrazione, veniva considerata come unica alternativa all'espropriazione da parte del Comune;
- la lottizzazione fosse effettuata su iniziativa pubblica.

Da ultimo, si evidenzia che, di recente, la Cassazione si è espressa in materia di applicabilità delle previgenti agevolazioni stabilite dall'art.33, comma 3, della legge 388/2000 (imposta di registro dell'1% ed ipotecarie e catastali in misura fissa), per i trasferimenti di aree comprese in piani urbanistici particolareggiati.

In particolare, con l'**Ordinanza n.26046/11** la Cassazione ha stabilito che i citati benefici spettano anche nell'ipotesi in cui il trasferimento dell'area sia avvenuto in base ad un "atto unilaterale d'obbligo di natura convenzionale", e non ad un piano urbanistico particolareggiato.

Tale atto, infatti, assume la medesima valenza sostanziale del piano particolareggiato, poichè è volto agli stessi risultati in termini di immediata utilizzabilità dell'area (fermo restando, ai fini delle agevolazioni, il rispetto del termine quinquennale dal trasferimento).

Nella stessa ordinanza è stato, inoltre, precisato che nell'ipotesi in cui il piano regolatore generale presenti tutte le prescrizioni necessarie all'edificazione, l'adozione del piano particolareggiato risulta superflua.

In sostanza, la citata Ordinanza della Cassazione sembrerebbe rendere legittima l'applicabilità delle agevolazioni fiscali, anche nella forma attuale[5], in presenza di qualsiasi strumento attuativo del piano urbanistico generale, a prescindere dalla relativa denominazione, ivi compresi gli "atti unilaterali d'obbligo di natura convenzionale".

---

<sup>[1]</sup> [Cfr. Agevolazioni fiscali per i trasferimenti di immobili in attuazione di piani urbanistici del 23 aprile 2010.](#)

<sup>[2]</sup> Tali agevolazioni sono previste dall'art. 32, comma 2, del D.P.R. 601/1973.

<sup>[3]</sup> In particolare, nella convenzione, era stata prevista la cessione gratuita al Comune di alcune aree poste all'interno dei piani di lottizzazione, per consentire la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tenuto conto che tali trasferimenti avrebbero inciso solo su determinati lotti, l'operazione avrebbe comportato squilibri patrimoniali fra i diversi proprietari delle aree, alcuni dei quali avrebbero subito svantaggi economici derivanti dalla

cessione gratuita.

Per ovviare a tale circostanza, in attuazione della medesima convenzione, le parti, ancorchè non costitutesi previamente in consorzio, intendevano redistribuire tra loro la proprietà dei terreni, mediante cessioni reciproche a titolo gratuito, in modo da riequilibrare la cd. "potenzialità edificatoria" delle aree possedute da ciascuno di essi.

<sup>[4]</sup> Cfr. anche la R.M. n. 250666/1983.

<sup>[5]</sup> Cfr. l'art.1, commi 25-28, della legge 244/2007, che, dal 1° gennaio 2008 stabilisce, per i trasferimenti di immobili nell'ambito dei piani di edilizia residenziale, comunque denominati, l'applicabilità dell'imposta di registro e delle imposte ipo-catastali nella misura complessiva pari al 5%. A tal riguardo, si ricorda che l'art.2, comma 23, del D.L.225/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 10/2011, ha prorogato da 5 a 8 anni il termine per il completamento dell'intervento edilizio, stabilito a pena di decadenza dai citati benefici.

[5294-Ordinanza n.26046-11 .pdf](#)[Apri](#)

[5294-Risoluzione n.1-E del 4 gennaio 2012.pdf](#)[Apri](#)