Trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati – Ordinanze della Cassazione n. 11

31 Luglio 2012

L'agevolazione fiscale applicabile ai trasferimenti di immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati (imposta di registro all'1% e ipotecaria e catastale in misura fissa) spetta a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga ad opera dello stesso soggetto acquirente. Pertanto, la rivendita dell'immobile, ancora "inedificato", comporta la decadenza dal beneficio.

Così si è espressa recentemente la Corte di Cassazione che, con le **Ordinanze n. 11771 dell'11 luglio 2012 e n. 13173 del 25 luglio 2012**, ha confermato e "consolidato" il proprio orientamento espresso in materia ^[1].

La questione deriva dall'interpretazione della disposizione del previgente art. 33, comma 3, della legge 388/2000 (abrogato dall'art. 1, commi 25-27, della legge 244/2007)[2], il quale stabiliva che i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati e regolarmente approvati, fossero soggetti ad imposta di Registro all'1% ed alle Ipotecarie e Catastali in misura fissa (ciascuna pari a 168 euro), a condizione che entro 5 anni dall'acquisto avvenisse l'utilizzazione edificatoria dell'area[3].

Al riguardo, la Corte di Cassazione ha ribadito il principio di diritto, secondo il quale l'agevolazione in esame spetta solamente a chi acquista e realizza l'edificazione nel quinquennio. In sostanza, viene riconosciuta e affermata la natura soggettiva del beneficio fiscale, con la conseguenza che la vendita dell'area ineditata da parte del primo acquirente comporta la decadenza dal regime fiscale ridotto, a nulla rilevando il fatto che la condizione relativa all'ultimazione edificatoria sia soddisfatta dal successivo acquirente, sempre entro il quinquennio.

In particolare, la Suprema Corte afferma che «*la disposizione agevolativa, ispirata alla ratio di diminuire per l'acquirente edificatore il primo costo di edificazione connesso all'acquisto dell'area, appare di stretta interpretazione.... e sarebbe sospetta di incostituzionalità se il predetto beneficio potesse essere ricollegato alla tempestività dell'attività edificatoria di un successivo acquirente*».

Il consolidato orientamento della Cassazione supera così la giurisprudenza di merito formatasi in materia ^[4], che, in conformità a quanto sostenuto dall'Ance, si era invece espressa nel senso di consentire la vendita dell'immobile ancora ineditato, purché all'edificazione provvedesse il successivo acquirente entro i 5 anni decorrenti dall'acquisto agevolato. Infatti, dalla lettura del dettato normativo, risulta come unica condizione per la fruizione del beneficio l'edificazione dell'area nel quinquennio successivo all'acquisto, a prescindere dal soggetto che

materialmente provvede a realizzare l'intervento edilizio.

Stante l'ormai consolidato orientamento della Corte di Cassazione, è evidente come la scelta di avviare un contenzioso tributario, per far valere una diversa lettura della disposizione agevolativa, appare destinata ad un esito negativo. L'unica possibilità, per addivenire ad una soluzione positiva del contenzioso in corso, appare essere quella normativa.

In merito, l'Ance continuerà a sostenere presso le competenti sedi la necessità di un intervento normativo diretto a chiarire la volontà del Legislatore di non introdurre limiti soggettivi all'applicazione del regime agevolato.

[1]In tal senso, la Corte di Cassazione si è già espressa con le Ordinanze n. 7438/2009 e n. 18679/2010.

[2]La disciplina delle imposte d'atto applicabili ai trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici, originariamente disciplinata dall'art.33, comma 3, della legge 388/2000, è stata oggetto, negli anni, di diverse modifiche, con la conseguenza che l'imposta di Registro all'1% e le imposte Ipotecarie e Catastali in misura fissa hanno trovato applicazione:

- dal 1° gennaio 2001 al 3 luglio 2006, per tutti i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati e regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale (art.33, comma 3, legge 388/2000);
- dal 4 luglio 2006 al 31 dicembre 2006, per i trasferimenti di immobili nell'ambito dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica (art. 36, comma 15, legge 248/2006);
- dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2007, per i trasferimenti di immobili rientranti nei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata sia pubblica che privata (art.1, comma 306, legge 296/2006).

Dal 1° gennaio 2008, tale regime fiscale è stato completamente abrogato e sostituito dall'art.1, commi 25-27, della legge 244/2007, con la conseguenza che, a decorrere da tale data, si applicano l'imposta di Registro pari all'1% (art.1, Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986) e le imposte Ipotecarie e Catastali pari, complessivamente, al 4% (art.1-bis, Tariffa, allegata al D.Lgs. 347/1990, e art.10 del medesimo D.Lgs.), per i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, comunque denominati, a condizione che l'intervento, cui è finalizzato il

trasferimento, venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto (*cfr. Dossier ANCE* n. 5 del 23 aprile 2010).

[3] Termine prorogato a 8 anni dall'art. 2, comma 23, del D.L. 225/2010, convertito dalla legge 10/2010 (*cfr. [Conversione in legge del ""Decreto mille proroghe 2011"" - Misure fiscali d'interesse per il settore del 2 marzo 2011](#)*).

[4] Al riguardo, *cfr.* Comm. Trib. Prov. di Ravenna sent. n. 222 del 14 dicembre 2005, Comm. Trib. Regionale di Venezia n. 28/22/2008 e 13/33/2010.

7493-Ord. n. 11771 11 luglio 2012All1.pdf [Apri](#)

7493-Ord. n. 13173 del 25 luglio 2012All2.pdf [Apri](#)