Regime agevolato dell'1% – Inapplicabilità delle sanzioni per decadenza

14 Aprile 2014
Non è sanzionato il contribuente che decade dal regime fiscale agevolato (imposta di registro con aliquota dell'1%) previsto per l'acquisto di immobili compresi in piani urbanistici attuativi.
Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione n.37/E del 9 aprile 2014**, con la quale vengono affrontati gli effetti derivanti dalla decadenza dalle agevolazioni previste, ai fini dell'imposta di registro, per l'acquisto di immobili diretti all'attuazione di programmi residenziali, in vigore sino allo scorso 31 dicembre 2013.
Come noto, infatti, per i trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, comunque denominati, fino al 31 dicembre 2013 è stata riconosciuta l'applicabilità dell'imposta di registro all'1% e delle imposte ipo-catastali al 4% (per un prelievo complessivo pari al 5%)[1]
L'agevolazione era subordinata alla condizione relativa al completamento dell'intervento edilizio entro 5 anni dall'acquisto dell'area, termine, poi, prorogato, da ultimo, ad 11 anni[2]
Dal 1° gennaio 2014, invece, il citato beneficio è stato eliminato a causa della modifica apportata dall'art.10, co.4, del D.Lgs. 23/2011 (cd. "*Federalismo fiscale municipale*"), che, riscrivendo integralmente, ai fini della disciplina dell'imposta di registro, l'art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 – TUR, ha abrogato ogni forma di agevolazione applicabile a tali trasferimenti, ivi compresi quelli previsti da leggi speciali[3]
Sul tema, con riferimento al periodo di vigenza del cd. "1%", l'Agenzia delle Entrate, con la **R.M. 37/E/2014**, **conferma**, innanzitutto, le **ipotesi** di **decadenza** dal **regime agevolato**, quali:
– il **mancato completamento** dell'**intervento** edilizio (ossia l'utilizzazione edificatoria dell'area) **entro** il termine stabilito (da ultimo, **11 anni** dall'acquisto);
– la **cessione** dell'**area prima** dell'**ultimazione** dell'**intervento**.
In entrambi i casi, la R.M. 37/E/2014 chiarisce che **sono escluse** le **sanzioni**[4]
Al riguardo, viene, infatti, chiarito che il **contribuente non** è **tenuto** a **denunciare** la **decadenza** dall'agevolazione, secondo quanto previsto dall'art.19 del D.P.R. 131/1986,***[5]*** visto che l'Amministrazione finanziaria è già in grado di conoscere il mutamento delle circostanze che incidono sull'importo dell'imposta di registro dovuta.[6].
In sostanza, prosegue l'Agenzia delle Entrate, la **decadenza** dal **regime agevolato comporta unicamente** l'**obbligo** di **pagamento**:
– della **differenza** fra l'i**mposta** di **registro ordinaria** (8%, ovvero 7%, in caso di trasferimento di un fabbricato)[7] **e** quella **ridotta** (1%) corrisposta a suo tempo nella fase di acquisto dell'immobile (**imposta complementare**)[8];
– degli **interessi moratori**, decorrenti dalla data di registrazione dell'atto di compravendita dell'area.
Infine, sotto il profilo dell'accertamento, la R.M. 37/E/2014 precisa che l'avviso di liquidazione della maggiore imposta deve essere notificato entro 3 anni[9]
«1) dal decorso del termine di undici anni dall'acquisto senza che il contribuente abbia soddisfatto la condizione di ultimare l'edificazione di unità abitative;
2) dalla registrazione dell'atto di trasferimento dell'immobile».

In ogni caso, si evidenzia che l'**ANCE** è già **intervenuta**, nelle competenti Sedi istituzionali, al fine di **confermare, anche dal 2014, le agevolazioni fiscali per i trasferimenti di immobili finalizzati all'attuazione dei piani urbanistici, in deroga alle previsioni del citato D.Lgs. 23/2011.**

[1] Ai sensi dell'art.1, ultimo periodo, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, introdotto dall'art.1, co.25, della legge 244/2007, dell'art.10 e dell'art.1-*bis* della Tariffa, allegata al D.Lgs. 347/1990, introdotto dall'art.1, comma 26, della legge 244/2007 (legge Finanziaria 2008).
[2]L'ultima proroga è contenuta nell'art.6, co.6, del D.L. 102/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 124/2013 (cd. "*Decreto per la casa*") – *Cfr. ANCE "Eliminazione dell'IMU sul "magazzino" – Legge 124/2013 di conversione del D.L. 102/2013" – ID n. 13563 del 31 ottobre 2013.*
Per completezza, si evidenzia che l'art.2, co. 23, del D.L. 225/2010, convertito con modificazioni nella legge 10/2011 aveva prorogato di 3 anni il termine originario di 5 anni, relativo al completamento dell'intervento edilizio. *Cfr. ANCE: "Conversione in legge del Decreto mille proroghe 2011" – Misure fiscali d'interesse per il settore" – ID n.4415 del 2 marzo 2011.*
[3] *Cfr. ANCE "Trasferimenti immobiliari – Riforma della tassazione indiretta – C.M. 2/E/2014" – ID n.15027 del 21 febbraio 2014*.
[4] Ai sensi dell'art.69 del TUR (sanzione di ammontare compreso tra il 120% ed il 240% dell'imposta dovuta).
[5] La disposizione, infatti, stabilisce che gli eventi che diano luogo ad un'ulteriore liquidazione dell'imposta devono essere denunciati (all'ufficio presso il quale è avvenuta la registrazione dell'atto) entro 20 giorni dal sopraggiungere di tale circostanza.
[6] Infatti, la decadenza dal beneficio, dovuta alla mancata utilizzazione edificatoria dell'area nei termini stabiliti normativamente, viene conosciuta dall'Amministrazione finanziaria grazie all'attività di controllo effettuata mediante la procedura "Campione Unico", utilizzata per verificare l'ultimazione degli interventi in reazione agli atti che fruiscono della citata agevolazione.
Analogamente, se la decadenza dal cd. "1%" si produce a causa della cessione dell'area prima dell'ultimazione della costruzione, l'Amministrazione finanziaria viene a conoscenza di tale circostanza a seguito della registrazione dell'atto di compravendita.
[7] Secondo le previgenti aliquote dell'imposta di Registro, in vigore fino al 31 dicembre 2013.
[8] Ai sensi dell'art.42, co.1, ultimo periodo, del medesimo TUR.
[9] Ai sensi dell'art.76, co.2, lett.*a*, del medesimo D.P.R. 131/1986.

15846-Risoluzione 37-E-del 9 aprile 2014_ALL 1.pdfApri