

Cessioni gratuite di aree al Comune – Confermata l'imposta fissa di registro

25 Giugno 2014

L'imposta di registro continua ad applicarsi in misura agevolata per i trasferimenti gratuiti di immobili effettuati a favore dei Comuni.

Così risponde il Sottosegretario all'Economia e Finanze, Pier Paolo Baretta, all'**Interrogazione n.3-00710** nella seduta della VI Commissione Finanze e Tesoro del Senato dello scorso 11 giugno 2014, affrontando gli effetti che la riforma dell'imposta di registro ha prodotto sulle cessioni di aree effettuate a favore dei Comuni in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

Come noto, l'art.10 del D.Lgs. 23/2011[\[1\]](#) ha completamente riformulato l'art.1 della Tariffa del D.P.R. 131/1986, prevedendo, dal 1° gennaio 2014, l'applicazione agli atti di trasferimento di immobili, di 3 sole aliquote dell'imposta di registro (2% per la “prima casa”, 12% per i terreni agricoli e 9% per tutti gli altri immobili), disponendo, altresì, l'abrogazione di tutti i regimi agevolativi, anche se previsti da leggi speciali.

Sul punto è, poi, intervenuta l'Agenzia delle Entrate, con la CM 2/E del 21 febbraio 2014[\[2\]](#), precisando l'abrogazione di tutti i regimi agevolativi relativi a trasferimenti immobiliari, compresa l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, previste dall'art.32 del D.P.R. 601/1973, tra le altre, alle cessioni dirette all'attuazione dei piani di lottizzazione.

Al riguardo, il Sottosegretario precisa che la disposizione di abrogazione interessa gli “*atti costitutivi o traslativi di diritti reali su immobili, a titolo oneroso in genere, riconducibili nell'ambito applicativo dell'art.1 della Tariffa, parte I, allegata al TUR [...]. Restano, invece, applicabili le agevolazioni tributarie riferite ad atti non riconducibili nell'ambito dell'art.1 della Tariffa [...], ovvero che non sono posti in essere a titolo oneroso*”.

Pertanto, le cessioni di immobili effettuate a titolo gratuito possono continuare a fruire dei regimi fiscali ridotti, non essendo interessate dalla riforma dell'imposta di registro.

Tra queste, rientrano i trasferimenti di aree a favore dei Comuni in esecuzione di piani lottizzazione, qualificati espressamente quali atti a titolo gratuito dall'art.28 della legge 1150/1942[\[3\]](#).

A tali trasferimenti gratuiti, pertanto, si applicano:

- l'art.51, della legge 342/2000, che prevede l'irrilevanza ai fini dell'IVA, tra le altre, delle cessioni al Comune di aree in esecuzione di convenzioni di lottizzazione[\[4\]](#),
- l'art.32 del D.P.R. 601/1973 che stabilisce l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa (200 euro) e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, tra gli altri, per le cessioni dirette all'attuazione dei piani di lottizzazione.

Per i trasferimenti non qualificati espressamente dalla legge come atti a titolo gratuito, il Sottosegretario precisa la necessità di valutare, caso per caso, la natura onerosa o gratuita degli stessi, al fine di poter verificare l'applicabilità delle agevolazioni.

Resta fermo, infatti, che le cessioni a titolo oneroso, anche se poste in essere nei confronti dei Comuni e in attuazione di convenzioni urbanistiche, non possono fruire di alcuna agevolazione, a seguito della riforma dell'imposta di registro.

Sul punto, l'ANCE prosegue nelle proprie iniziative presso le sedi amministrative e parlamentari, affinché tale possibilità sia confermata anche per la cessione di aree e opere di urbanizzazione effettuate al Comune a scomputo degli oneri concessori.

Allo stesso modo, l'azione dell'ANCE è diretta anche alla reintroduzione del regime fiscale ridotto (imposta di registro all'1%) per i trasferimenti di immobili attuativi di piani di edilizia residenziale, venuto meno dal 1° gennaio 2014.

^[1] Cfr. anche dall'art.26 del D.L. 104/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 128/2013 (cd. "decreto Istruzione").

[2] Cfr. **ANCE "Trasferimenti immobiliari - Riforma della tassazione indiretta - C.M. 2/E/2014"** - ID n. 15027 del 21 febbraio 2014.

[3] **L. 17 agosto 1942 n. 1150 "Legge urbanistica"**

Art.28: Lottizzazione di aree

(omissis)

5. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;

(omissis)

[4] Il disposto di cui al citato art.51 della legge 342/2000 trova applicazione con riferimento alle cessioni effettuate a favore del Comune da parte di soggetti passivi IVA.