Cessione gratuita di aree al Comune – Imposta fissa di registro – R.M. 68/E/2014

8 Luglio 2014

Confermata l'applicabilità dell'imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, ai trasferimenti gratuiti di aree, con relative opere di urbanizzazione, a favore dei Comuni.

Questo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione 3 luglio 2014, n. 68/E** in risposta ad un'istanza d'interpello, in materia di imposte d'atto, circa la sopravvivenza dei regimi agevolati per le cessioni a favore dei Comuni, anche a seguito delle recenti modifiche apportate dalla riforma dell'imposta di registro, ed in vigore dal 1° gennaio 2014[1].

In particolare, la fattispecie analizzata dall'Agenzia delle Entrate è relativa al trasferimento gratuito al Comune di aree sulle quali, in virtù della convenzione di lottizzazione, sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria (marciapiedi, strade, parcheggi, ecc..), con il vincolo di traferirle gratuitamente al Comune, entro trenta giorni dalla data di collaudo.

A tal riguardo, è stato chiesto se il regime di "favore" previsto dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973 per tali tipi di trasferimenti (imposte di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali), possa continuare ad essere applicato anche alle luce dell'intervenuta riforma dell'imposta di registro che ha, tra l'altro, disposto la soppressione di tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie relative agli atti di trasferimento immobiliari.

In merito, l'Agenzia delle Entrate, con la R.M. 68/E/2014 conferma quanto già precedentemente chiarito dal Sottosegretario all'Economia, Pier Paolo Baretta, in risposta ad un'interrogazione parlamentare (n. 3-00710), circa 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[2].

Come noto, l'art.10 del D.Lgs. 23/2011[3] 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, 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[4].

In merito, lo scorso 11 giugno 2014, si è pronunciato il Sottosegretario Baretta precisando 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*".

Ora, con la R.M 68/E/2014, l'Agenzia delle Entrate, chiarendo meglio il proprio orientamento sul punto, ha precisato che tutte le volte in cui le **cessioni** sono qualificate dallo stesso legislatore come atti **a titolo gratuito**, non si possono ricondurre nell'alveo degli atti costitutivi o traslativi, a titolo oneroso e, pertanto, **non sono interessate** dalla **soppressione** delle **agevolazioni** prevista dalla riforma dell'imposta di registro.

Dunque, come nel caso di specie, 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[5], continueranno a fruire dei regimi fiscali ridotti, ovvero applicabilità:

- dell'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[6];
- dell'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.

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.

[1] *Cfr. ANCE "Legge di conversione del D.L. 104/2013 – Novità sull'imposta di registro dal 2014" – ID n. 13682 del 12 novembre 2013.*

[2] *Cfr. ANCE "Cessioni gratuite di aree al Comune – Confermata l'imposta fissa di registro" – ID n. 16688 del 25 giugno 2014.*

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

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

[5] 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)

[6] 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.

16901-Risoluzione 3 luglio 2014, n. 68-E.pdfApri