

# Cessione di aree dal Comune agli assegnatari di alloggi sociali – Regime fiscale agevolato – R.M. 17

---

18 Febbraio 2015

Imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale agli atti con i quali il Comune cede, ai titolari di alloggi in diritto di superficie, la proprietà dell'area sulla quale insiste l'edificio, in adempimento di un piano di edilizia economica e popolare.

Questa la risposta dell'Agenzia delle Entrate, contenuta nella **R.M. n. 17/E del 16 febbraio 2015**, all'interpello proposto da un contribuente, che domandava se fosse possibile applicare l'agevolazione "prima casa", agli atti di acquisizione della proprietà dell'area da parte del titolare dell'alloggio in diritto di superficie.

In particolare, il Comune, in attuazione di un piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare, aveva concesso un'area in diritto di superficie ad una cooperativa, la quale aveva costruito diversi alloggi, la cui proprietà superficiaria era stata attribuita ai soci della cooperativa medesima<sup>[1]</sup>. Ora, però, il Comune vorrebbe trasferire ai titolari degli alloggi la piena proprietà dell'area su cui insistono tali immobili, mediante la sottoscrizione di un'apposita convenzione tra l'ente locale e proprietari, come previsto dall'art. 31, co. 45-47, della legge 448/98.

Ciò premesso, l'istante ritiene che tale cessione dell'area ai titolari degli alloggi possa godere, ove ricorrano tutte le condizioni di legge, del regime agevolato per l'acquisto "prima casa" (imposta di registro al 2%), ai sensi dell'art.1 della Tariffa, Parte prima, D.P.R. 131/1986.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate, nella R.M. 17/E del 16 febbraio 2015, non ritiene corretta tale impostazione, poiché precisa che l'agevolazione "prima casa" può essere concessa solo per l'acquisto di edifici (la norma indica "case di abitazione") e non può essere estesa anche ai trasferimenti di aree su cui insiste il fabbricato, come nel caso di specie.

Tuttavia, l'amministrazione finanziaria ritiene che l'atto in questione possa usufruire di un diverso regime agevolato, ossia quello previsto dall'art. 32 del D.P.R. del D.P.R. n. 601/1973, il quale prevede **l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale**, tra l'altro, **per gli atti di trasferimento della proprietà** e per gli atti di **concessione del diritto di superficie** delle aree di cui al Titolo III della legge 857/1971<sup>[2]</sup>.

A tal riguardo, l'Agenzia chiarisce che gli atti con i quali il Comune intende cedere, agli assegnatari degli alloggi, l'area inclusa nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare<sup>[3]</sup>, possono essere ricondotti nell'ambito degli atti inerenti alle cessioni di aree all'interno dei piani di edilizia residenziale pubblica (ai sensi del Titolo III della legge 857/1971) e, dunque, godere del regime agevolato (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale).

Sul punto, l'Agenzia ricorda, altresì, che tale regime di favore previsto dal citato art. 32 del D.P.R. del D.P.R. n. 601/1973, non subisce gli effetti della riforma della tassazione indiretta, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, prevista dall'art. 10, co. 4, del D.Lgs. 23/2011<sup>[4]</sup>.

Infatti, sebbene quest'ultima norma abbia stabilito la soppressione di tutte le esenzioni ed agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, degli atti costitutivi o traslativi di diritti reali su immobili a titolo oneroso, successivamente, l'art. 20, co. 4-ter, del D.L. 133/2014 convertito, con modificazioni, dalla legge 164/2014 ha disposto che sono escluse da tale "soppressione" le agevolazioni di cui all'art. 32 del D.P.R. 601/1973, sia se effettuate a titolo gratuito che oneroso<sup>[5]</sup>.

---

<sup>[1]</sup> Dunque, la costituzione del diritto di superficie aveva comportato una separazione tra la proprietà dell'area (che restava al Comune) e la titolarità degli alloggi (che veniva attribuita ai soci

assegnatari).

[2] Tale disposizione disciplina, tra l'altro, i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (PEEP) a norma della legge 167/1962. Si tratta delle aree acquisite per esproprio dai Comuni, per l'attuazione di edilizia economica e popolare, concesse in diritto di superficie per la edificazione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

[3] Ai sensi dell'art. 31, co. 45, della legge 448/98.

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

[5] Cfr. ANCE *"Cessione gratuita di aree al Comune - Imposta fissa di registro - R.M. 68/E/2014"* - [ID n. 16901 del 08 luglio 2014](#).

19383-R.M. 17-E del 16 febbraio 2015\_ALL1.pdf[Apri](#)