

Registro 1% – Compravendite agevolate anche senza convenzione attuativa – Sentenza della Cassazione

13 Febbraio 2015

Imposta di registro all'1% e ipo-catastali in misura fissa alle compravendite immobiliari per le quali, al momento della registrazione del rogito, non sia stata ancora stipulata la convenzione attuativa con il Comune, a condizione che sia sempre rispettato il termine di cinque anni per l'utilizzazione edificatoria.

Questo il principio contenuto nella recente pronuncia della **Corte di Cassazione sentenza n. 1993 del 4 febbraio 2015**, che accoglie il ricorso di una società, la quale si era vista negare dall'amministrazione finanziaria il diritto all'agevolazione delle imposte d'atto in misura ridotta, a causa della mancata stipula della convenzione attuativa con il Comune prima della data di registrazione dell'atto di compravendita di lotti edificabili.

In particolare, la questione prende le mosse da un avviso di liquidazione dell'Agenzia delle Entrate, nei confronti di una società, per il recupero delle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale, versate in misura ridotta ai sensi dell'art. 33 della legge 388/2000, relative ai trasferimenti di lotti edificabili.

L'amministrazione finanziaria, come confermato in primo e secondo grado dalla Commissione tributaria del Lazio, riteneva non sussistere il diritto all'agevolazione in quanto la contribuente aveva *"redatto i piani di lottizzazione di iniziativa privata che era poi la condizione per il rilascio definitivo del permesso di costruire"*, in epoca successiva alle date del trasferimento.

Sul punto, si è pronunciata la Corte di Cassazione che, ribaltando le sentenze di merito, ha accolto il ricorso dell'impresa e, allo stesso tempo, ha riconosciuto l'**applicabilità dell'agevolazione** anche alle ipotesi in cui al **momento della registrazione dell'atto di trasferimento**, pur sussistendo l'inserimento dell'immobile in un piano particolareggiato, **non era stata ancora stipulata la convenzione attuativa con il Comune**.

Come noto, infatti, l'art. 33, co. 3, della legge n. 388/2000, nella versione previgente^[1], prevedeva che i trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, fossero soggetti ad una imposta di registro ridotta ed alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenisse entro 5 anni dal trasferimento.

Ora, secondo i giudici della Suprema Corte, la suddetta norma *"intende dar rilievo **non al riscontro formale dell'insistenza dell'immobile in area soggetta a piano particolareggiato, quanto piuttosto al fatto che esso si trovi in area in cui, come appunto quelle soggette a piano particolareggiato, sia possibile edificare"***.

Sul punto, viene chiarito che, stante la *ratio* della norma, ossia agevolare lo sviluppo equilibrato del territorio e favorire l'edificabilità di aree e lotti inutilizzati, l'unica condizione legale richiesta per l'applicazione del beneficio è che l'utilizzazione edificatoria avvenga, per opera del soggetto acquirente, entro cinque anni dall'acquisto.

Secondo la Cassazione, infatti, occorre dare rilievo alla qualificazione edificatoria di un'area, che si deve desumere dal piano regolatore adottato dal Comune, indipendentemente dal fatto che tale piano sia stato approvato dalla Regione e da strumenti urbanistici attuativi.

Ciò premesso, ne consegue che **il beneficio fiscale** previsto dal previgente art. 33 della legge 388/2000, ossia imposte di registro e ipo-catastali in misura ridotta, **si applica anche nel caso in cui al momento della registrazione dell'atto di trasferimento**, pur sussistendo l'inserimento dell'immobile in un piano particolareggiato, **non sia stata ancora stipulata la convenzione attuativa con il Comune**, purché sia rispettato il termine quinquennale per l'utilizzazione edificatoria.

Infine, per completezza si ricorda che, dal regime agevolativo volto a favorire l'attuazione di tutti i piani urbanistici particolareggiati[2], attraverso successive modifiche normative si è giunti, sino al 31 dicembre 2013, ad una tassazione ridotta applicabile esclusivamente ai trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei soli programmi di edilizia residenziale (registro 1%, ipotecaria e catastale 4% - art.1, commi 25-28, legge 244/2007), a condizione che l'intervento edilizio fosse completato entro 11 anni dal trasferimento[3].

Tuttavia, l'art.10 del D.Lgs. 23/2011 (cd. *"Decreto sul federalismo fiscale municipale"*), riscrivendo integralmente, ai fini della disciplina dell'Imposta di Registro, l'art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, ha disposto, a far data dal 1° gennaio 2014, l'abrogazione di ogni forma di regime agevolativo applicabile a tali trasferimenti, ivi compresi quelli previsti da leggi speciali.

In merito, si ricorda che l'ANCE continua, in tutte le competenti sedi istituzionali, l'impegno teso a far reintrodurre stabilmente nel nostro ordinamento tributario il regime agevolato applicabile ai trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, sempre a condizione che l'intervento edilizio sia completato entro i successivi 11 anni dal trasferimento stesso.

[1] Sul punto, si ricorda che tale disposizione è stata abrogata dall'art. 36, comma 15, del DL 223/2006, convertito, con modificazioni, nella legge n. 248/2006.

[2] Imposta di registro all'1% ed imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a 168 euro ciascuna - art.33, comma 3, legge 388/2000.

[3] Tale termine è stato così prorogato, da ultimo, dall'art.6, comma 6, del DL 102/2013 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 124/2013.