Registro 1% – Sì al bonus anche senza convenzione attuativa – R.M. 41/E/2015

24 Aprile 2015

Confermata l'applicabilità dell'Imposta di registro all'1% e delle ipo-catastali in misura fissa ai trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici per i quali, in fase di rogito, non sia stata ancora stipulata la convenzione attuativa con il Comune, a condizione che venga rispettato il termine di cinque anni per l'utilizzazione edificatoria.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione n.41/E del 23 aprile 2015**, in materia di applicabilità dell'Imposta di registro all'1% e delle ipo-catastali in misura fissa per i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati (cd. "1%"), ai sensi del previgente art.33, co.3, della legge n.388/2000, in vigore fino al 3 luglio 2006[1].

Come noto tale disposizione, nella versione previgente, 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.

Sull'ambito applicativo di tale disposizione si sono succedute, nel tempo, sia alcune pronunce dell'Agenzia delle Entrate (C.M. 9/E/2002 ed 11/E/2002), sia una disposizione di interpretazione autentica (art.2, co.30, della legge 350/2003)[2], con le quali era stato chiarito che ai fini dell'applicabilità del regime di favore, la convenzione attuativa dovesse essere stipulata prima del trasferimento dell'immobile inserito nel piano urbanistico.

In sostanza, alla luce di tali chiarimenti, l'effettuazione dell'atto di compravendita prima che fosse stata stipulata la convenzione di lottizzazione fra il Comune ed il soggetto attuatore comportava la decadenza dall'agevolazione.

Sul tema si è generato, nel corso del tempo, un ampio contenzioso giurisprudenziale, ad oggi ancora in atto, che ha portato la Corte di Cassazione, dopo le iniziali pronunce negative[3], a consolidare il proprio orientamento in senso favorevole agli acquirenti delle aree.

In particolare, da ultimo, con la **sentenza n.1993 del 4 febbraio 2015** la Cassazione ha ribadito[4] che:

– il citato art.2, co.30, della legge 350/2003 «*non stabilisce che la sottoscrizione della convenzione deve precedere l'atto di disposizione, ma sancisce che comunque la sottoscrizione della convenzione dà diritto all'agevolazione*»***[5]***;

– l'Imposta di registro all'1% e ipo-catastali in misura fissa si applicano anche nel caso in cui in fase di registrazione dell'atto di trasferimento dell'immobile posto in un piano particolareggiato, non sia stata ancora stipulata la convenzione attuativa con il Comune, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro i cinque anni successivi.

Prendendo atto dell'ormai prevalente orientamento della Cassazione, l'Agenzia delle Entrate, con la **R.M. 41/E/2015** si pronuncia nuovamente sull'applicabilità del cd. "1%", ed in particolare:

– **chiarisce** che l'agevolazione viene **riconosciuta** anche **in caso** di **mancata stipula** della **convenzione** di **lottizzazione** con il Comune **alla data** del **trasferimento** dell'immobile inserito nel piano particolareggiato, purché sia rispettato il termine quinquennale per l'utilizzazione edificatoria[6];

– **supera** espressamente i propri **precedenti chiarimenti** espressi in materia con le **C.M. 9/E/2002** ed **11/E/2002**;

– **invita** le proprie **articolazioni territoriali** «*a **riesaminare** le **controversie pendenti** concernenti la materia in esame e, ove l'attività accertativa dell'Ufficio sia stata effettuata secondo criteri non conformi a quelli espressi dai giudici di legittimità, ad **abbandonare** – con le modalità di rito, tenendo conto dello stato e del grado di giudizio – **la pretesa tributaria**, sempre che non siano sostenibili altre questioni*».

Infine, per completezza si ricorda che, dal regime agevolativo a favore dell'attuazione di tutti i piani urbanistici particolareggiati[7], 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, co.25-28, legge 244/2007), a condizione che l'intervento edilizio fosse completato entro 11 anni dal trasferimento[8].

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 farreintrodurre 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, co.15, del DL 223/2006, convertito, con modificazioni, nella legge 248/2006.

[2] **Legge 24 dicembre 2003 n.350 – (cd. legge finanziaria 2004).**
(omissis)
30. Nell'ipotesi di piani attuativi di iniziativa privata, comunque denominati, le agevolazioni fiscali di cui all'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, si applicano, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore
(omissis)

[3] Tali pronunce avevano sancito la decadenza dall'agevolazione a causa della mancanza della convenzione attuativa prima della stipula dell'atto di trasferimento dell'area (ad es. Cassazione – sentenza n.16003/2009 ed ordinanze n.1350/2010 e 22230/2011).

[4] *Cfr*. anche le sentenze nn.20864/2010 e 14732/2014 ed *ANCE "Registro 1% – Compravendite agevolate anche senza convenzione attuativa – Sentenza della Cassazione" – ID n.19332 del 13 febbraio 2015.*

[5] Infatti, secondo i giudici della Cassazione, tale 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».*
Pertanto, la disposizione agevola lo sviluppo equilibrato del territorio, e favorisce l'edificabilità di aree e lotti inutilizzati, mentre l'unica condizione richiesta per l'applicazione del beneficio è che l'utilizzazione edificatoria avvenga, per opera del soggetto acquirente, entro cinque anni dall'acquisto.

[6] In sostanza, il beneficio è applicabile agli acquisti di immobili posti in zone soggette a piani di lottizzazione ad iniziativa privata, «*essendo questi ultimi qualificabili come strumenti urbanistici di pianificazione di dettaglio equiparabili, ai*

fini dell'edificabilità, ai piani particolareggiati, indipendentemente dalla circostanza che non sia stata ancora stipulata la convenzione di lottizzazione al momento del trasferimento».

[7] Imposta di registro all'1% ed Imposte ipotecaria e catastale in misura fissa – art.33, comma 3, legge 388/2000.

[8] Tale termine è stato così prorogato, da ultimo, dall'art.6, co.6, del DL 102/2013 convertito, con modificazioni, nella legge 124/2013.

20245-Risoluzione n.41-E del 23 aprile 2015.pdfApri