Scambio di aree tra lottizzanti – AdE risponde all'ANCE

22 Maggio 2015
Pienamente accolta la tesi ANCE: gli atti di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti scontano l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale e, se posti in essere da imprese, sono esclusi da IVA.

Questo il contenuto della **risposta dell'Agenzia delle Entrate alla richiesta di consulenza giuridica presentata dall'ANCE**, sull'applicabilità delle agevolazioni previste dall'art.32 del D.P.R. 601/1973 (registro in misura fissa ed esenzione dalle ipotecaria e catastale) anche a seguito della riforma dell'imposta di registro e della conseguente abrogazione di tutti i regimi agevolativi prima vigenti (attuata, dal 1° gennaio 2014, dall'art.10 del D.Lgs. 23/2011).

Sulla questione, l'ANCE ha sempre sostenuto che il regime agevolativo dovesse comunque trovare applicazione per gli atti di redistribuzione di aree tra soggetti attuatori di piani di lottizzazione, in quanto si tratta di trasferimenti funzionali a ristabilire l'originaria "*capacità edificatoria*" dei lottizzanti, superando gli squilibri apportati dalle decisioni degli Enti locali esplicitate nelle convenzioni attuative.

Al fine di reperire le aree necessarie alle dotazioni infrastrutturali ed ai servizi pubblici, infatti, gli Enti locali, in sede di convenzione con i soggetti attuatori, dispongono la cessione a loro favore dei terreni destinati alle opere di urbanizzazione o ad altre finalità pubbliche e fissano gli indici edificatori dei vari lotti compresi nel piano.

Tali prescrizioni comportano degli "*squilibri*" tra i vari proprietari lottizzanti, in virtù del fatto che, necessariamente, le cessioni "*obbligate*" delle aree ai Comuni e la determinazione degli indici edificatori finiscono con il pesare maggiormente su alcuni soggetti attuatori, piuttosto che su altri.

Per superare tale disparità e riequilibrare la capacità edificatoria dei singoli lottizzanti, si utilizza lo strumento della "*perequazione*", che consiste in uno scambio reciproco di aree o diritti edificatori tra i vari soggetti attuatori del piano urbanistico (cd. "*ricomposizione fondiaria*"), tale da superare il suddetto squilibrio venutosi a creare dalle convenzioni attuative.

Come evidente, si tratta di trasferimenti immobiliari obbligatori, privi di qualsiasi intento speculativo e che trovano il loro fondamento nelle convenzioni medesime.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate conferma l'applicabilità delle agevolazioni stabilite dall'art.32 del D.P.R. 601/1973, il cui ripristino normativo, previsto a decorrere dal 12 novembre 2014 dall'art.20, co.4-*ter*, del D.L. 133/2014 (cd. "*decreto sblocca-Italia*", convertito con modificazioni nella legge 164/2014), deve intendersi di portata generale e non limitato ai soli immobili pubblici[1].

Pertanto, **anche agli atti di redistribuzione di aree tra soggetti attuatori dei piani di lottizzazione, stipulati dal 12 novembre 2014**[2]**, si applica il regime agevolato ai fini dell'imposta di registro e delle ipotecarie e catastali**, in virtù di quanto stabilito dall'art.20 della legge 10/1977, che rinvia espressamente all'art.32 del D.P.R. 601/1973.

Inoltre, sempre in merito ai medesimi atti di trasferimento, l'Agenzia aderisce alla posizione ANCE anche relativamente al trattamento IVA a questi applicabile, qualora siano posti in essere da imprese

(ossia da soggetti IVA).

In particolare, tali atti si considerano **esclusi dal campo d'applicazione dell'IVA** (e, quindi, soggetti al registro in misura fissa ed esenti dalle imposte ipotecaria e catastale), considerata la loro funzione meramente redistributiva, e non già commerciale.
Tuttavia, nell'ipotesi in cui sia **previsto anche un conguaglio in denaro, l'operazione è soggetta ad IVA** con applicazione dell'aliquota ordinaria del 22%.

---

[1] *Cfr.* **ANCE *"Cessione di aree dal Comune agli assegnatari di alloggi sociali – Regime fiscale agevolato – R.M. 17/E/2015"*** – ID n. 19383 del 17 febbraio 2015.
[2] Così come per quelli stipulati entro il 31 dicembre 2013. Per quelli stipulati dal 1° gennaio 2014 all'11 novembre 2014 resta ferma l'applicabilità dell'imposta fissa di registro quantomeno per gli atti a titolo gratuito.

20631-risposta dell'Agenzia delle Entrate .pdfApri