

# Cessione di aree ed opere a scomputo – Orientamento ANCE

---

5 Giugno 2015

Registro fisso ed esenzione dalle ipotecarie e catastali per le cessioni di aree e di opere di urbanizzazione effettuate nei confronti dei Comuni a scomputo degli oneri concessori, se previste dalla convenzione stipulata con l'Ente locale.

Questo, a parere dell'ANCE, quanto può sostenersi in base ad una lettura ampia della recente risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate all'Associazione, formalizzata nella R.M. n.56/E del 1° giugno 2015, in merito all'ambito applicativo delle agevolazioni previste dall'art.32 del D.P.R. 601/1973 (registro in misura fissa ed esenzione dalle ipotecaria e catastale)[\[1\]](#), a seguito della riforma dell'imposta di registro e della conseguente abrogazione di tutti i regimi agevolativi vigenti sino al 2013[\[2\]](#).

In linea generale, infatti, in tale pronuncia, l'Amministrazione finanziaria si è espressa nel senso di considerare il ripristino delle agevolazioni stabilite dall'art.32 del D.P.R. 601/1973 di portata generale e non limitato ai soli immobili pubblici, come poteva invece apparire dalla lettera dell'art.20, co.4-ter, del D.L. 133/2014 (cd. "*decreto sblocca-Italia*", convertito con modificazioni nella legge 164/2014), che le ha reintrodotte con effetto dal 12 novembre 2014[\[3\]](#).

Pertanto, a decorrere da tale data, i suddetti benefici fiscali devono ritenersi nuovamente applicabili a tutte le fattispecie in origine già agevolate, cosicché, a parere dell'ANCE, possono considerarsi ancora attuali gli orientamenti forniti in passato dall'Agenzia delle Entrate, in merito al regime fiscale, in particolare ai fini dell'imposta di registro, applicabile alle cessioni di aree, o di opere di urbanizzazione, effettuate nei confronti dei Comuni, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

Come noto, tali trasferimenti immobiliari, ancorché posti in essere da imprese, sono esclusi dall'ambito applicativo dell'IVA, in virtù dell'art.51 della legge 342/2000, in accordo al quale, appunto, *«non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione»*.

Ai fini del registro, sino al 31 dicembre 2013, i medesimi trasferimenti potevano godere dell'applicazione dell'imposta in misura fissa (anziché della misura proporzionale) in base a quanto previsto dall'art.1, ottavo periodo, della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, successivamente abrogato per effetto della riforma dell'imposta attuata dal 2014[\[4\]](#).

Inoltre, come precisato dall'Agenzia delle Entrate[\[5\]](#), qualora le cessioni fossero previste in apposita convenzione stipulata con il Comune, le stesse potevano scontare il regime fiscale ancor più agevolato previsto dall'art.32 del D.P.R. 601/1973 (registro fisso ed esenzione dalle ipotecarie e catastali), in base a quanto stabilito dall'art.20 della legge 10/1977[\[6\]](#).

Il venir meno di entrambi i regimi ridotti, dal 1° gennaio 2014, lasciava irrisolta la questione del corretto trattamento fiscale applicabile alle suddette fattispecie, in particolar modo in tema di registro, fermo restando il principio di esclusione da IVA, che, fissato dall'art.51 della legge 342/2000, non ha subito alcuna modifica.

Conseguentemente, il ripristino del citato art. 32 del D.P.R. 601/1973, che, secondo l'Agenzia delle Entrate, «*opera in senso ampio e, dunque, a prescindere dalla circostanza che i relativi atti riguardano o meno immobili pubblici*», rende nuovamente applicabili le agevolazioni non solo alle cessioni di aree, o di opere di urbanizzazione in esecuzione di convenzioni di lottizzazione, ma anche per quelle realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, previste nella convenzione stipulata con il Comune.

Pertanto, a parere dell'ANCE, la cessione delle aree[7] e delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione a carico dell'impresa, è:

- esclusa dal campo di applicazione dell'IVA (art.51, legge 342/2000),
- soggetta ad imposta di registro in misura fissa (200 euro) ed esente dalle imposte ipotecarie e catastali, a condizione che la cessione avvenga in attuazione di apposita convenzione stipulata dal cedente con il Comune[8] (art.20, legge 10/1977).

Al medesimo regime è soggetta la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione nei confronti del Comune in esecuzione di convenzioni di lottizzazione, così come lo scambio reciproco di aree o diritti edificatori tra i vari soggetti attuatori del piano di lottizzazione, ammesso espressamente, dalla citata R.M. 56/E/2015, al regime agevolato di cui all'art.32 del D.P.R. 601/1973.

---

[1] Cfr. **ANCE “[Scambio di aree tra lottizzanti - L'orientamento ANCE recepito nella R.M.56/E/2015](#)”**- ID n. 20754 del 3 giugno 2015 e **ANCE “[Scambio di aree tra lottizzanti - AdE risponde all'ANCE](#)”**- ID n. 20631 del 22 maggio 2015.

[2]Prevista, dal 1° gennaio 2014, dall'art.10 del D.Lgs. 23/2011 - Cfr. **ANCE “[Legge di conversione del D.L. 104/2013 - Novità sull'imposta di registro dal 2014](#)”**- ID n. 13682 del 12 novembre 2013 e **ANCE “[Trasferimenti immobiliari - Riforma della tassazione indiretta - C.M. 2/E/2014](#)”**- ID n. 15027 del 21 febbraio 2014.

[3]Per effetto di tale disposizione, infatti, l'art.10, co.4, del D.Lgs. 23/2011 fa salve le agevolazioni riferite, letteralmente, «*agli atti ... aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da operazioni di permuta, dalle procedure di cui ... all'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601*».

[4] Fino al 31 dicembre 2013, infatti, l'art.1, ottavo periodo della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 riconosceva l'applicazione del registro in misura fissa, in generale, al trasferimento di immobili effettuato a favore dello Stato, di Enti pubblici territoriali o consorzi fra essi costituiti o di comunità montane. I trasferimenti di immobili nei confronti degli Enti territoriali, inoltre, erano assoggettati ad imposta ipotecaria in misura fissa (art.2, della Tariffa allegata al D.Lgs. 347/1990) e ad imposta catastale proporzionale dell'1% (art.10 del medesimo D.Lgs. 347/1990).

[5] Cfr. R.M. n.166/E del 22 giugno 2009 e **ANCE “[IVA - Cessione di aree o di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori \(Art.51, legge 342/2000\)- Recenti chiarimenti ministeriali](#)”**- ID n. 1171 del 25 giugno 2009. Cfr. anche C.M. n.18/E del 29 maggio 2013 (par. 3.23 e 4.15).

[6] In base al quale “*...ai provvedimenti, alle convenzioni, agli atti di obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'art. 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601*”.

[7] Si ricorda che le aree, la cui cessione al Comune è esclusa da IVA ai sensi dell'art.51 della legge 342/2000, sono esclusivamente quelle sulle quali devono essere realizzate opere di urbanizzazione

primaria o secondaria (cfr. R.M. n. 140/E del 4 giugno 2009 e **ANCE “IVA - Cessione di aree o di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori -Art.51, legge 342/2000- Recenti chiarimenti ministeriali”** - ID n. 1171 del 25 giugno 2009).

[\[8\]](#) Ai sensi dell'art.16, co.2-2bis del D.P.R. 380/2001, che riproduce l'art.11 della legge 10/1977.