Scambio di aree tra lottizzanti – L'orientamento ANCE recepito nella R.M.56/E/2015

3 Giugno 2015

L'Agenzia delle Entrate ufficializza, con la **Risoluzione n. 56/E del 1 giugno 2015**, quanto già anticipato nella risposta alla richiesta di consulenza giuridica presentata dall'ANCE, che accoglie pienamente l'orientamento dell'Associazione relativamente alla disciplina fiscale applicabile allo scambio di aree tra lottizzanti.

Come noto, infatti, l'ANCE aveva avanzato all'Agenzia delle entrate una richiesta di consulenza giuridica, con la quale si chiedeva la corretta 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)[1].

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 con la Risoluzione 56/E/2015 recepisce *in toto* l'orientamento dell'ANCE, confermando 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[2].

Pertanto, **anche agli atti di redistribuzione di aree tra soggetti attuatori dei piani di lottizzazione, stipulati dal 12 novembre 2014[3], 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** "***Scambio di aree tra lottizzanti – AdE risponde all'ANCE"***– ID N. 20631 del 22 maggio 2015.
[2] *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.
[3] 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.

20754-Risoluzione n. 56-E del 1 giugno 2015.pdfApri