

Cessione delle aree comprese nei PEEP: Registro fisso ed esenzione dalle ipo- catastali

5 Ottobre 2016

Imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale all'acquisto, a titolo oneroso, da parte del Comune di aree comprese in Piani di edilizia economica e popolare (PEEP) ed alla successiva cessione delle stesse a favore dell'attuatore.

Questo il principio affermato, nella **RM 87/E del 4 ottobre 2016**, dall'Agenzia delle Entrate che ha chiarito l'esatta portata della norma di interpretazione autentica, contenuta nella legge di Stabilità 2016[1] ed in base alla quale *"...l'articolo 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, si interpreta nel senso che l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali si applicano agli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge 22 ottobre 1971, n. 865, indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali"*

In particolare, la fattispecie analizzata dall'Amministrazione riguarda l'attuazione di un Piano di edilizia economica e popolare (PEEP), tramite firma di una convenzione che prevede:

- la cessione a titolo oneroso, a favore del Comune, di aree di proprietà di privati,
- il successivo trasferimento, sempre a titolo oneroso, delle medesime aree dal Comune al soggetto attuatore del Piano.

Sul punto, l'Agenzia ribadisce innanzitutto la vigenza del regime agevolato stabilito dall'art.32 del DPR 601/1973, ossia dell'imposta di registro in misura fissa (200 euro) ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, prima soppresso con effetto dal 1° gennaio 2014 (art.10, D.Lgs.23/2011) e poi ripristinato appieno con effetto dal 12 novembre 2014 (art.20, co.4-ter, D.L.133/2014, convertito con modificazioni nella legge 164/2014)[2].

Pertanto, il regime di favore continua a trovare applicazione, tra l'altro, al trasferimento delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (di cui al Titolo III della legge 865/1971[3]) e, a seguito dell'intervento della citata norma interpretativa della Stabilità 2016, a prescindere dalla circostanza che il Comune abbia acquisito originariamente le aree tramite esproprio o a titolo oneroso.

Nel caso di specie, quindi, entrambi gli atti di trasferimento (sia quello a favore del Comune che il successivo passaggio al soggetto attuatore) possono fruire dell'applicazione del registro fisso e dell'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

[1] Art.1, co.58, legge 28 dicembre 2015, n. 208.

[2] Cfr. **ANCE "Cessione di aree ed opere a scomputo - Orientamento ANCE"**- [ID n.20810](#) del 05 giugno 2015;**ANCE "Scambio di aree tra lottizzanti - L'orientamento ANCE recepito nella R.M.56/E/2015"**- [ID n.20754](#) del 3 giugno 2015; **ANCE "Scambio di aree tra lottizzanti - AdE risponde all'ANCE"**- [ID n 20631](#) del 22 maggio 2015 e **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] Tale disposizione disciplina, tra l'altro, i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (PEEP) a norma della legge 167/1962. Si tratta delle aree acquisite per esproprio dai Comuni, per l'attuazione di edilizia economica e popolare, concesse in diritto di superficie per la edificazione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

25942-RM 87-E del 4 ottobre 2016.pdf [Apri](#)