Permuta di immobili tra Stato e Comune: l'AdE definisce il trattamento tributario

2 Febbraio 2018

La permuta di immobili pubblici tra un Comune e lo Stato è assoggettata a imposta di registro in misura fissa (200 euro). Il pagamento deve essere corrisposto dal Comune. Le imposte ipotecarie e catastali non sono dovute se il trasferimento è in favore dello Stato, mentre se il l trasferimento è in favore del Comune, l'imposta ipotecaria va corrisposta in misura fissa (200 euro) e l'imposta catastale è dovuta nella misura dell'1%.

Questo l'orientamento dell'Agenzia delle Entrate espresso con la **Risoluzione n. 12/E del 31 gennaio 2018**.

L'oggetto dell'istanza riguarda l'ipotesi di permuta in cui è previsto che lo Stato ceda in proprietà al Comune una caserma, un magazzino idraulico e un podere sperimentale a fronte del trasferimento, da parte del Comune, a favore dello Stato, di una stazione dei Carabinieri, di un'area e di un ex magazzino stradale.

Le conclusioni dell'Agenzia delle Entrate si basano sulle modifiche normative apportate all'art. 10, co. 4, del D.Lgs n. 23/2011[1], dall'art. 20, co.4-ter del D.L. n. 133/2014[2], convertito dalla legge 164/2014, con le quali è stato **escluso** che la **soppressione di tutte le agevolazioni previste dal D.P.R. n. 131/1986** (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro "TUR") **in materia di imposta di registro riguardasse** anche le **agevolazioni e le esenzioni tributarie riferite a immobili pubblici interessati da operazioni di permuta.**

Pertanto deve ritenersi che, **limitatamente agli atti di permuta** che intervengono tra un **ente pubblico territoriale** e lo **Stato**, torni applicabile la disciplina recata dal punto 7 dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR, nella formulazione vigente fino al 31 dicembre 2013, che prevede l'applicazione **dell'imposta di registro nella misura fissa di euro 200 per i trasferimenti di immobili posti in essere**, tra l'altro, **in favore dello Stato e degli enti pubblici territoriali.**

Per quanto riguarda le **imposte ipotecarie e catastali**, trovano applicazione le previsioni recate dagli art.1, co. 2, e art. 10, co.3, del Dlgs n. 347/1990 (Testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale "TUIC"), secondo cui **non sono soggette all'imposta ipotecaria e catastale le formalità e le volture eseguite nei confronti dello Stato** e, pertanto, per i **trasferimenti a favore dello Stato non sono dovute le imposte ipotecaria e catastale.**

Con riferimento all'atto posto in essere in favore del Comune è invece dovuta, ai sensi dell'art.2 della Tariffa allegata al TUIC, **l'imposta ipotecaria** nella misura **fissa di 200 euro, mentre l'imposta catastale è dovuta nella misura dell'1%,** come previsto dall'articolo 10 del TUIC.

Da ultimo, si fa presente che l'atto di permuta è esente dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 16 della Tabella allegata al DPR n. 642/72, in quanto rientrante tra gli "Atti e documenti posti in essere da Amministrazioni dello Stato, regioni, province, comuni".

---

[1] In particolare l'art. 10 co. 4 del Dlgs n.23/11 (recante "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale") interveniva per sopprimere tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie (pur se previste da leggi speciali) agli atti costitutivi o traslativi di diritti reali immobiliari a titolo oneroso.

[2] Cfr. l'art. 20, co. 4-ter del DL 133/2014 c.d. "Decreto "Sblocca Italia" che, tra l'altro, escludeva la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite agli atti aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da operazioni di permuta.

31354-Risoluzione n. 12-E.pdfApri