

Cessione di un complesso immobiliare oggetto di recupero: l'Ade interviene sulla tassazione

15 Novembre 2018

Alla cessione di un complesso immobiliare oggetto di un piano di recupero da parte di un Comune alla società attuatrice si applica l'imposta di registro al 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro.

È quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate con **la risposta n. 67/2018** ad un interpello relativo alla **possibilità di applicare la disciplina agevolativa** fissata dall'art. 32 del DPR 601/73 **anche alla cessione di un complesso immobiliare oggetto di un piano di recupero[1] da parte del Comune alla società aggiudicataria del bene tramite asta pubblica e incaricata dei lavori**. Tale disciplina prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione delle imposte ipotecaria e catastale agli atti di trasferimento nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

Questa è la soluzione prospettata dal contribuente istante che ritiene applicabile la disciplina di favore sopra indicata, stante il richiamo a tale regime contenuto nell'art. 20 della Legge n. 10/1977 (cd. «Legge Bucalossi»), ai sensi delle recenti ultime modifiche apportate dalla legge di Bilancio 2018 (art. 1, comma 88, della L 205/2017).

Con tale ultima disposizione, infatti, sono state estese le agevolazioni fiscali previste dalla «Legge Bucalossi», anche **agli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni fra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi in esecuzione dei primi**. Il contribuente istante ritiene, infatti, che in assenza dell'atto di trasferimento non sarebbe possibile procedere alla trasformazione oggetto di pianificazione.

Diverso l'avviso dell'Agenzia delle Entrate secondo cui la cessione da parte del Comune di un complesso immobiliare oggetto di un piano di recupero alla società attuatrice **è assoggettata all'imposta di registro al 9% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro[2]**.

A parere dell'Agenzia, infatti, il regime agevolativo di cui all'art. 32 del DPR 601/73 **non è applicabile alla fattispecie prospettata per due ordini di ragioni:**

- In primo luogo a causa **dell'eliminazione del regime di favore previsto dall'art. 5 della legge n. 168/1982**, che stabiliva espressamente l'applicazione delle imposte di registro ipotecarie e catastali in misura fissa ai "trasferimenti di beni immobili effettuati nei confronti di soggetti che attuano l'intervento di recupero, nel rispetto della disciplina di riferimento prevista dagli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978".

Tale eliminazione è stata operata dall'art 10 co. 4 del Dlgs n.23/11 (recante "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale") che ha soppresso 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. E sebbene tale previsione sia stata oggetto, nel tempo, di modifiche volte a ripristinare espressamente

alcune regimi agevolativi^[3], l'art. 5 suddetto non è stato ripristinato.

- In secondo luogo poiché l'estensione del regime di favore previsto dall'art 32 del DPR 601/73 anche agli atti preordinati alla trasformazione del territorio operata dalla legge di Bilancio 2018 deve essere, ad avviso dell'Agenzia, letta in maniera coerente con il contesto normativo in cui si inserisce.

Tale estensione ha la funzione di operare come strumento di adeguamento al costante aggiornamento della disciplina urbanistica in relazione all'evoluzione degli strumenti urbanistici, caratterizzata anche da mutamenti di carattere procedurale.

Pertanto, il regime agevolativo previsto dal citato comma 88 non può essere esteso ad atti che non hanno ad oggetto interventi edilizi riconducibili a quelli previsti dalla disciplina individuata dalla «legge Bucalossi» e successive modifiche, tra cui rientrano, ad esempio, le cessioni di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento edilizio, o gli atti aventi ad oggetto la redistribuzione di aree tra co-lottizzanti.

^[1] Cfr. art. 27 L. 457/1978.

^[2] Cfr. art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/1986 e co. 3, dell'art.10 del Dlgs. 23/2011.

^[3] Cfr. sul punto il co. 4-ter, dell'art. 20 del DL 133/2014, convertito in legge con modificazioni, dall'art. 1, co. 1, L. 164/2014.