

Permuta immobiliare - Regime fiscale delle imposte d'atto - Risposta 292/2019

31 Luglio 2019

Definito il regime fiscale ai fini delle imposte di registro, ipo-catastali e dell'imposta di bollo nell'ipotesi di permuta di immobili tra un Comune ed una Parrocchia.

Questo l'argomento affrontato dall'Agenzia delle Entrate nella **[Risposta n.292 del 22 luglio 2019](#)** in relazione alla corretta disciplina delle imposte d'atto (registro ed ipo-catastali) e dell'imposta di bollo, applicabile nell'ipotesi di permuta immobiliare.

In particolare, la fattispecie riguarda la cessione dalla Parrocchia al Comune di una palestra costruita dal Comune su un terreno di proprietà della Parrocchia e il trasferimento dal Comune a quest'ultima di infrastrutture sportive (campi da tennis, spogliatoi ecc...) costruite dalla medesima su area di proprietà del Comune. Dal punto di vista fiscale, viene chiesto all'Agenzia delle Entrate quale, tra i seguenti regimi, risulti applicabile per tale operazione:

1. **imposta di registro in misura fissa** (pari a 200 euro) ed **esenzione dalle imposte ipo-catastali**, riconosciuto, tra l'altro, per gli **atti** e le **convenzioni** relativi ai **piani di lottizzazione di iniziativa pubblica e privata** (ai sensi dell'art.20 della legge 10/1977 - cd. "legge Bucalossi" che richiama l'art.32, co.2, del D.P.R. 602/1973)[\[1\]](#);

ovvero

2. **imposta di registro ed imposta catastale in misura fissa** (pari a 200 euro ciascuna), **imposta ipotecaria pari all'1%** ed **esenzione dall'imposta di bollo**, applicabile nell'ipotesi di permuta di immobili pubblici tra un Ente territoriale e lo Stato (art.1, settimo periodo, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, nel testo in vigore fino al 31 dicembre 2013)[\[2\]](#).

Ancora in subordine, il Comune istante chiede se, nel caso di specie, operi il regime ordinario (imposta di **registro** in misura pari al **9%**, **ipo-catastali** nella misura fissa di **50 euro ciascuna ed esenzione dall'imposta di bollo**)[\[3\]](#), con la particolarità che, trattandosi di una permuta, la base imponibile dell'imposta di registro «è costituita dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta»[\[4\]](#).

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che è proprio **quest'ultimo il regime fiscale applicabile alla permuta immobiliare tra il Comune e la Parrocchia (imposta di registro al 9%, ipo-catastali per complessivi 100 euro ed esenzione dall'imposta di bollo)**.

In sostanza, tenuto conto della regola di calcolo della base imponibile, in caso di permuta, ai fini dell'imposta di registro, la tassazione va definita in relazione al

valore di ciascuno dei due trasferimenti, e l'imposta dovuta corrisponde a quella di importo maggiore.

Al contrario, l'Amministrazione finanziaria precisa che la citata **operazione di scambio di strutture sportive**:

- **non rientra nel campo di applicazione della cd. "legge Bucalossi"**, perché non si verifica nessuna delle ipotesi di trasformazione del territorio da questa disciplinate^[5] **e non può usufruire del relativo beneficio fiscale** (registro fisso ed esenzione dalle ipo-catastali).

Ciò a causa sia della **genericità del richiamo**, nelle deliberazioni del Comune, **alla legge 10/1977**, sia della **manca di una specifica convenzione preventiva** tra l'Ente locale e la Parrocchia, **che costituisce**, secondo l'Agenzia delle Entrate, **«un elemento essenziale della fattispecie agevolativa»**;

- **non può beneficiare dell'ulteriore agevolazione** consistente nella riduzione delle imposte d'atto (misura fissa per il registro e la catastale, ed 1% per l'ipotecaria)^[6], nel presupposto che la **permuta immobiliare non avviene tra "un Ente territoriale e lo Stato"**, come richiesto dalla norma, **ma tra un Ente territoriale ed una Parrocchia**.

[\[1\] Per l'applicabilità del beneficio anche ai piani di lottizzazione di iniziativa privata, cfr. l'art.1, co.88, della legge 205/2017 \(legge di Bilancio 2018\), che ha esteso, dal 1° gennaio 2018, l'ambito applicativo dell'art.20 della citata legge 10/1977. In particolare, l'estensione di tale regime riguarda tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi - ANCE "Legge di Bilancio 2018 - Focus fiscale" - ID n.31242 del 26 gennaio 2018.](#)

[Per completezza, cfr. anche l'art.20, co.4-ter, del D.L. 133/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 164/2014.](#)

^[2] Si tratta di una disposizione ancora in vigore, nonostante l'abrogazione, dal 1° gennaio 2014, dei previgenti regimi di favore relativi all'imposta di registro, per i trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, operata dall'art.10, co.4, del D.Lgs.

23/2011. Infatti, i benefici fiscali oggi abrogati sono stati fatti salvi per quel che riguarda, tra l'altro, gli immobili pubblici interessati da operazioni di permuta (*cf.* art.20, co.4-*ter*, del D.L. 133/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 164/2014).

[3] *Cfr.* anche l'art.10, co.3, del D.Lgs. 23/2011.

^[4] Ai sensi dell'art.43, co.1, lett.*b*, del D.P.R. 131/1986.

^[5] Ad esempio, l'Agenzia delle Entrate ricorda che il predetto regime di favore è stato riconosciuto per la cessione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione, redistribuzione di aree tra collettizzanti (*cf.* anche le R.M. 1/E/2012 e 56/E/2015).

^[6] Ai sensi dell'art.1, settimo periodo, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, ancora in vigore.

[36834-Permuta Art.20 Bucalossi_Risp 292-2019_ALL 1.pdf](#)[Apri](#)