L’AdE risponde: regime fiscale agevolato per le cessioni dirette alla trasformazione del territorio

6 Marzo 2020

La **cessione dei diritti su terreni oggetto di un intervento di trasformazione urbana** può essere considerata come un “atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici” e, pertanto, **può beneficiare** dell’agevolazione prevista dall’art. 20, comma 2 della L. n. 10/1977 (cd. “Legge Bucalossi”), ossia **dell’imposta di registro in misura fissa (200 euro) ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.**

Lo ha precisato l’Agenzia delle Entrate nella **Risposta n. 76 del 27 febbraio 2020**.

Nel caso di specie, una cooperativa edilizia intendeva acquistare i terreni di proprietà esclusiva di una persona fisica allo scopo di costruire case da assegnare ai propri soci.

Il venditore, che aveva originariamente stipulato con il Comune una Convenzione urbanistica con la quale si impegnava a realizzare un intervento di trasformazione urbana, **intendeva cedere l’area di sua proprietà, così convenzionata, alla** suddetta **cooperativa, non essendo in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi necessari all’attuazione dell’intervento.**

La cooperativa istante si chiedeva, dunque, se la prospettata cessione fosse da intendere quale “atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici” e, quindi, rientrante nell’ambito applicativo dell’art. 20, comma 2, della Legge Bucalossi, con conseguente applicazione dell’imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipo-catastali.

A tal proposito, l’Agenzia delle Entrate osserva come **le agevolazioni fiscali** in commento **si applicano a tutti gli atti** (compresi quelli attuativi, in precedenza non agevolati) **che siano comunque finalizzati alla “trasformazione del territorio” e siano posti in essere sulla base di “accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici”.**

In particolare, dopo aver rilevato la **riconducibilità dell’intervento edilizio convenzionato nel novero di quelli previsti dalla citata legge n. 10/1977**, afferma che **il prospettato contratto di compravendita ha la capacità di realizzare “direttamente ed immediatamente la funzione di trasformazione del territorio”**, così come disciplinata dalla Convenzione stipulata tra il Comune e il privato, proprietario dell’area oggetto di trasferimento.

L’eventualità del trasferimento a soggetto terzo degli obblighi assunti con la Convenzione dall’originario soggetto attuatore risultava, infatti, **espressamente prevista dalla medesima Convenzione**[1].

Alla luce di tali considerazioni**, l'Amministrazione finanziaria ritiene che l'atto di trasferimento in parola possa beneficiare dell'imposta di registro in misura fissa e dell'esenzione dalle imposte ipo-catastali, nel presupposto che sia riconducibile alle disposizioni di cui alla legge 10/1977 e sia propedeutico alla concretizzazione della finalità trasformativa del territorio.**

---

[1] Nello specifico, l'art. 17 della Convenzione precisava che "gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per i firmatari e saranno integralmente trasferiti a qualsiasi altro soggetto mandatario o acquirente che a loro si sostituisca o loro succeda. Il soggetto attuatore, o i suoi aventi causa, si impegna pertanto ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di aree edificabili a seguito dell'attuazione del Progetto, specifiche clausole mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assume nei confronti della Pubblica Amministrazione tutti gli obblighi derivanti dal presente atto".

38783-Risposta n. 76 del 27 febbraio 2020.pdfApri