agenzia del Territorio

RISOLUZIONE N. 3/2003

PROT. n° 57609

ENTE EMITTENTE:	Direzione Agenzia del Territorio
OGGETTO:	Edilizia residenziale pubblica - Vendita di immobile - Iscrizione ipotecaria a garanzia del residuo prezzo - Applicabilità dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601
DESTINATARI:	Direzioni Centrali, Consiglieri, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali.
DATA DECORRENZA:	

RISOLUZIONI DELL'ENTE MODIFICATE: nessuna

Roma, 17 luglio 2003 Firmato Mario PICARDI

N. pagine complessive: 3 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

La Direzione Regionale per il Veneto ha chiesto alla Scrivente un parere circa l'applicabilità del regime di esenzione previsto dall'art. 32 del D.P.R. 601/73, ad una formalità di iscrizione ipotecaria a favore dell'ATER (Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale), a garanzia della parte di prezzo dilazionata in sede di acquisto di alloggio da parte degli assegnatari-acquirenti.

Le incertezze applicative evidenziate dalla predetta Direzione sono state in parte indotte dalle osservazioni contenute in alcuni verbali di ispezione, redatti a seguito di verifica ispettiva.

Al fine di inquadrare correttamente la problematica interpretativa segnalata, si rende necessario procedere alla ricostruzione del complesso ed articolato quadro normativo di riferimento, anche alla luce degli orientamenti emanati sull'argomento dall'Amministrazione Finanziaria.

L'art. 32 del D.P.R. 601/73 prevede l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali per gli "*atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale*". A tal proposito, e con specifico riferimento alla fattispecie in esame, occorre verificare, sotto il profilo interpretativo, se, nell'ambito di tale categoria di atti, possano includersi anche le ipoteche iscritte a garanzia del residuo prezzo, negli atti di acquisto di immobili realizzati nell'ambito dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

Al riguardo, si osserva che la Direzione Generale delle Tasse e delle Imposte Indirette sugli Affari, con Risoluzione n. 251258 del 3/1/1987 - in linea, peraltro, con le precedenti Risoluzioni Ministeriali n. 270209 del 7/2/1976 e n. 250661 del 16/6/1976 - nell'evidenziare che l'ampia formulazione utilizzata nel citato art. 32, nonché la *ratio* della disposizione in questione "*…lasciano chiaramente intendere la volontà del legislatore di favorire tutti gli atti e contratti che, direttamente o indirettamente, concorrono all'attuazione delle finalità perseguite dalla legge 22.10.1971, n. 865…"*, aveva sottolineato che "*…anche la garanzia ipotecaria iscritta a favore*

dell'Istituto alienante nell'ipotesi di atto di assegnazione in proprietà effettuato mediante pagamento dilazionato del prezzo è finalizzata, comunque, a favorire l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica…" potendo così "*…godere della norma agevolativa di cui all'art. 32 del D.P.R. 29.09.73 n. 601."*

D'altra parte, se si ammette che gli atti di trasferimento degli immobili in argomento agli inquilini-assegnatari rientrano nella categoria degli *atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale* e che le alienazioni di cui trattasi possono essere effettuate con pagamento in unica soluzione oppure con parziale dilazione del prezzo, non può non riconoscersi all'eventuale ipoteca iscritta a garanzia del prezzo dilazionato - in quanto strettamente connessa con l'atto di acquisto - la qualificazione (*rectius:* connotazione) di "atto relativo all'attuazione del programma" e il corrispondente trattamento agevolato.

Successivamente, la legge 30 dicembre 1991, n. 412, all'art. 28, comma 12, intervenendo in materia di edilizia residenziale pubblica, aveva statuito che "*tutte le operazioni del presente articolo sono esenti dall'INVIM e nel caso di cessioni con garanzia ipotecaria sono esenti dal pagamento degli oneri per iscrizione e cancellazione ipotecaria".*

L'uso atecnico del termine *"oneri*" contenuto nella disposizione da ultimo citata, ha fatto sorgere il dubbio che la stessa fosse intervenuta a modificare o, addirittura, ad abrogare parzialmente, in maniera implicita, l'art. 32 del D.P.R. 601/73.

Dette perplessità non appaiono condivisibili.

Ed invero, l'art. 28 delle legge 412/91 contiene, quanto al regime di esenzione, un richiamo espresso alla sola imposta INVIM, mentre, per quanto concerne le formalità ipotecarie, la stessa disposizione fa riferimento soltanto all'esenzione di oneri e non di tributi.

Il tenore della norma appena citata, dunque, induce verosimilmente a ritenere che il termine "oneri" utilizzato nel testo, debba intendersi riferito esclusivamente agli emolumenti ipotecari previsti dall'art. 20 del D.P.R. 26.10.72 n. 635, successivamente trasformati in tasse ipotecarie dall'art. 6 della legge 19 aprile 1982, n. 165.

Sotto tale profilo, pertanto, al citato art. 28, comma 12, della legge 412/91 può riconoscersi una sorta di effetto ampliativo del regime di esenzione già previsto in favore degli atti in questione dall'art. 32 del D.P.R. 601/73 (non più riferito soltanto alle "imposte ipotecarie e catastali", ma anche agli "oneri", cioè alle tasse ipotecarie).

In seguito, l'art.1, comma 26, della legge 24.12.1993 n. 560**,** intervenendo in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ha abrogato espressamente il succitato art. 28.

Tale circostanza ha indotto i sostenitori della portata modificativo-abrogativa dell'art. 28 della legge 412/91 rispetto all'art. 32 D.P.R. 601/73, a ritenere che detta portata avesse indirettamente riverberato i propri effetti sull'intero regime agevolativo delineato dalle stesse disposizioni.

Al riguardo, questa Direzione, tenuto conto della piena autonomia attribuibile al contenuto agevolativo dell'art. 32 del D.P.R. 601/73 (relativo all'imposta ipotecaria e catastale) rispetto a quello riferibile all'art. 28 della legge 412/91 (concernente soltanto gli "oneri", cioè le tasse ipotecarie), ritiene che l'abrogazione espressa dell'art. 28 della legge 412/91, da parte dell'art.1, comma 26, della legge 560/93**,** non abbia interferito, in alcun modo, sulla originaria portata dell'art. 32 del D.P.R. 601/73, il quale, pertanto, deve ritenersi a tutt'oggi vigente.

Firmato: Mario PICARDI

D'altra parte, la portata abrogativa della citata disposizione è espressamente riferita all'art. 28 della legge 412/91 che, come chiarito, concerne autonome e diverse fattispecie impositive (imposta IN.V.IM ed oneri per quanto attiene il settore ipo-catastale).

Stante la piena ed attuale vigenza dell'art. 32 D.P.R. 601/73, pertanto, ed in considerazione dell'ampia portata e della espressione ivi utilizzata ("*atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale"*), si ritiene che l'iscrizione ipotecaria eseguita a garanzia del prezzo dilazionato negli atti di acquisto di immobili stipulati nell'ambito di programmi di edilizia residenziale pubblica, possa godere del regime di esenzione dall'imposta ipotecaria previsto dall'art. 32 del D.P.R. 601/73.

Firmato: Mario PICARDI