

CIRCOLARE N. 3

Roma, 18 gennaio 2002

**Imposta di registro ed imposte ipotecaria e catastale sui trasferimenti di immobili
compresi in piani urbanistici particolareggiati.**

PROVVEDIMENTI COMMENTATI

Legge 28 dicembre 2001, n. 448 (art. 76).

ALLE ASSOCIATE

Come si ricorderà con l'art. 33 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (legge finanziaria per il 2001) – in nostra circolare n. 23 dello scorso anno – si è disposta una riduzione delle imposte per i “trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale”, prevedendosi una riduzione dall'8 per cento (o dal 7 per cento quando si tratti di fabbricati) all'1 per cento dell'imposta di registro e l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di lire 250.000 (pari a 129,11 euro) invece che nelle misure proporzionali, rispettivamente del 2 e dell'1 per cento, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento, dalla data cioè del relativo atto.

Il Ministero delle finanze ha fornito di tale disposizione un'interpretazione piuttosto restrittiva (v: circolari n. 1 del 3 gennaio e n. 6 del 26 gennaio 2001) – probabilmente per valutazioni non più convalidate dalla formulazione definitiva della disposizione - prospettando un ambito di operatività delle agevolazioni circoscritto ai casi di acquisto di immobili da parte di soggetti già in possesso di un'area compresa in un piano urbanistico particolareggiato, la quale per motivi di vario genere (come ad esempio per il fatto che la superficie posseduta è inferiore a quella minima stabilita dal piano comunale per l'edificabilità) non potrebbe essere edificata senza l'acquisizione e la disponibilità di altro immobile. In sostanza, il regime agevolato sarebbe stato applicabile solo per gli acquisti di immobili funzionali all'utilizzazione di un'area già posseduta.

L'interpretazione ministeriale – come da parte nostra rilevato nella ricordata circolare n. 23 – non sembrava trovare effettivo riscontro nella pur incerta formulazione della norma e, soprattutto non sembrava rispondente alla *ratio* della norma stessa di contenere gli effetti onerosi e distorsivi derivanti dall'applicazione in sede di acquisto di aree o fabbricati da ristrutturare da parte di soggetti che non effettuano le corrispondenti cessioni nell'esercizio di imprese – e che quindi non applicano sulla cessione l'imposta sul valore aggiunto, detraibile dall'acquirente esercente imprese - delle ordinarie imposte proporzionali sui trasferimenti; imposte che, com'è noto, non sono detraibili dall'i.v.a. dovuta dal soggetto acquirente nell'esercizio dell'attività edilizia e che quindi si traducono in un elemento di costo per l'impresa.

L'art. 76 della legge 28 dicembre 2001, n. 448 (legge finanziaria per l'anno in corso) elimina, come da noi auspicato, tali incertezze riconoscendosi, con disposizione di interpretazione autentica, che il suddetto regime agevolato si applica, in presenza dei ricordati requisiti (l'inserimento dell'immobile in piani particolareggiati, la condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga nei cinque anni dall'acquisto) anche se l'acquirente non dispone già di altro immobile compreso nello stesso piano urbanistico. L'agevolazione, in sostanza, ha carattere oggettivo poiché si applica in presenza di trasferimenti di immobili che abbiano le suddette caratteristiche, prescindendosi da ulteriori requisiti in capo all'acquirente al momento del trasferimento.

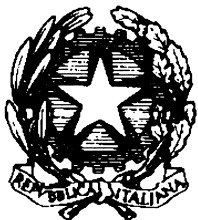
Attesa la natura interpretativa della norma, la stessa si applica a decorrere dalla data di entrata in vigore delle disposizioni agevolative interpretate e quindi agli atti pubblici formati e alle scritture private autenticate a partire dal 1° gennaio 2001.

IL DIRETTORE GENERALE

Micossi

© ASSONIME- vietata la riproduzione con qualsiasi mezzo.

00187 ROMA - Piazza Venezia, 11 - tel.06/695291 - Telefax 06/6790487 – 06/6781254
Ufficio di MILANO - Via Giovanni da Procida, 11 - 20149 - tel.02/34592439 - Telefax 02/313444
Ufficio di BRUXELLES 1040; Avenue de la Joyeuse Entrée, 1 - tel. +32 22307254 -Telefax +32 22306336
e-mail - assonime@assonime.it
www.assonime.it



Legge del 28/12/2001 n. 448 - art. 76

Titolo del provvedimento:

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002).

Titolo del documento:

Regime fiscale dei trasferimenti di beni immobili.

Testo:

1. Il regime fiscale previsto dall'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, si intende applicabile nei confronti dei trasferimenti di beni immobili, compresi in piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento, anche nel caso in cui l'acquirente non disponesse in precedenza di altro immobile compreso nello stesso piano urbanistico.