

■ Prassi

da CNN del 19 novembre 2007

A SEGUIRE IL COMMENTO CNN

Registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipocatastali per la vendita di appartamenti ex Iacp agli inquilini "storici"

La cessione di immobili costruiti dall'Istituto autonomo case popolari (ora gestiti dall'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica) nei confronti degli assegnatari che vi abitano da più di cinque anni sconta l'imposta di registro in misura fissa ed è esente dalle imposte ipotecarie e catastali. Questo, in sintesi, il contenuto della risoluzione n. 333/E del 16 novembre. (Nota della Redazione)

Agenzia delle Entrate

Risoluzione n. 333/E del 16 novembre 2007

Oggetto: Istanza di interpello ... – Cessione alloggi ATER - art. 32 DPR n. 601/73 – imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Con istanza di interpello n., concernente il trattamento fiscale, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, degli atti di vendita di alloggi di proprietà dell'ATER nei confronti di assegnatari o loro familiari conviventi, il notaio Alfa, ha esposto il seguente

QUESITO

Il notaio interpellante è stato incaricato della stipula di atti di vendita di immobili già edificati dall'Istituto autonomo case popolari (IACP), ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed ora gestiti dall'ATER.

Tali cessioni sono effettuate dall'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica (ATER) nei confronti degli assegnatari, o loro familiari conviventi, i quali conducono un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio, ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 recante "norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" atteso che i predetti immobili rientrano nel piano di vendita predisposto in attuazione della medesima legge.

L'istante rappresenta, altresì, che in seguito all'entrata in vigore del DL 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, le cessioni di cui trattasi rientrano tra le operazioni esenti da IVA, ai sensi del novellato articolo 10, comma 8-bis, essendo già trascorso il quadriennio dalla fine dell'intervento della costruzione e pertanto soggette alle ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Ciò premesso, l'istante chiede di sapere se alle cessioni degli alloggi da parte dell'ATER agli assegnatari o loro familiari conviventi siano applicabili le agevolazioni di cui all'articolo 32, comma 2, del DPR 29 settembre 1973, n. 601 che, con riferimento agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge 22 ottobre 1971, n. 865, prevede la corresponsione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

Soluzione interpretativa prospettata dal contribuente

L'interpellante osserva che la disposizione di favore recata dall'articolo 32, comma 2, del DPR n. 601 del 1973, è tuttora in vigore, non essendo stata, neanche implicitamente, abrogata dalla legge n. 560 del 1993.

Pertanto, le cessioni poste in essere dall'ATER, che in forza di quanto disposto dall'articolo 10, comma 8 *bis* del DPR n. 633 del 1972 sono esenti da IVA ed assoggettate alle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale, possono godere delle agevolazioni di cui alla citata norma agevolativa.

Risposta dell'Agenzia delle Entrate

L'articolo 32, comma 2, del DPR n. 601 del 1973, recante la disciplina delle agevolazioni tributarie in materia di edilizia economica e popolare, prevede la corresponsione dell'**imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali**, tra l'altro, per *"...gli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV..." della legge n. 865 del 1971.*

L'articolo 48 della legge n. 865 del 1971, in materia di programmi pubblici di edilizia residenziale, stabilisce, tra l'altro, che *"nel triennio 1971- 1973, i programmi pubblici di edilizia residenziale, di cui al presente titolo, prevedono: la costruzione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori...la costruzione di case-albergo per studenti, lavoratori, lavoratori immigrati e persone anziane, nonché di alloggi destinati ai cittadini più bisognosi..."*.

Dal tenore letterale della predetta disposizione si evince la finalità solidaristica sottesa all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale.

Si fa altresì presente che dapprima l'articolo 1 del DPR 30 dicembre 1972, n. 1035, e successivamente l'articolo 1 della legge n. 560 del 1993, hanno individuato i soggetti legittimati a realizzare gli alloggi in attuazione di detti programmi.

Tra i predetti soggetti sono stati inclusi anche gli Istituti autonomi case popolari e loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale.

A tali istituti il titolo IV della legge n. 865 del 1971 (artt. 54 e 57) riserva un ruolo determinante per l'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale.

Attualmente, **ai sensi dell'articolo 93 del DPR 24 luglio 1977, n. 616, ai predetti IACP sono subentrate le ATER (Aziende residenziali per l'edilizia residenziale pubblica).**

In relazione alla fattispecie prospettata, la Regione Lazio, con legge 3 settembre 2002, n. 30, all'articolo 2, comma 1, ha previsto la trasformazione degli IACP in ATER e ha disposto il subentro nella titolarità di tutti i beni e rapporti attivi e passivi, originariamente facenti capo agli IACP.

Per quanto riguarda il requisito oggettivo, in base al quale è possibile usufruire del regime agevolato di cui al citato articolo 32, comma 2 del DPR n. 601 del 1973, è opportuno evidenziare che **la vendita, nel rispetto di determinate condizioni, è attuativa di un programma pubblico di edilizia residenziale.**

Con le risoluzioni n. 251258 del 3 gennaio 1987, e n. 127 del 24 aprile 2002, viene, infatti, precisato che, in presenza delle condizioni oggettive e soggettive prescritte dalla legge n. 865 del 1971, gli atti di assegnazione in proprietà di alloggi, costruiti in attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della suddetta legge, rientrano nella previsione dell'articolo 32, comma 2 del DPR n. 601 del 1973.

Circa l'ambito di applicazione del regime di favore, l'articolo 1, comma 5, della citata legge n. 560 del 1993, prevede che l'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale

settore. Inoltre, il comma 6 del medesimo articolo, include, tra gli aventi titolo all'acquisto degli alloggi, gli assegnatari o i loro familiari conviventi, e il comma 9 stabilisce le modalità e condizioni per la cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a soggetti diversi da quelli indicati al comma 6. Tali previsioni rispondono alle finalità sottese all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica, di agevolare l'accesso all'abitazione alle fasce deboli della popolazione.

Tutto ciò premesso, si fa presente che in materia di imposta di registro, l'articolo 40 del DPR 26 aprile 1986, n. 131, come modificato dal DL n. 223 del 2006, dispone che: *"Per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa. Si considerano soggette all'imposta sul valore aggiunto anche le cessioni e le prestazioni per le quali l'imposta non è dovuta a norma dell'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e quelle di cui al sesto comma del successivo art. 21, ad eccezione delle operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, numeri 8), 8 bis) e 27 quinquies) dello stesso decreto"*.

L'articolo 10, comma 8 - bis, del DPR n. 633 del 1972, come novellato dal DL n. 223 del 2006, prevede l'esenzione dall'IVA per *"le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento..."*.

Nella fattispecie in esame, in base alle citate disposizioni, le cessioni di immobili abitativi operate dall'ATER sono esenti ai fini IVA, poiché effettuate dopo quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione e soggette all'imposta di registro.

Ciò posto, occorre stabilire se nel caso in esame, nonostante le modifiche normative intervenute, ricorrono i requisiti per applicare il regime di favore di cui al più volte citato articolo 32 del DPR n. 601 del 1973.

In conclusione, considerata la riconducibilità dell'attività svolta dagli IACP all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica di cui al Titolo IV della legge n. 865 del 1971 (per la realizzazione e per la cessione degli alloggi finalizzata esclusivamente allo sviluppo del settore), nonché la circostanza che l'ATER in argomento è succeduta *ex lege* all'IACP in tutti i rapporti giuridici, si ritiene che le cessioni oggetto del presente interpello, in presenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi, possono fruire del regime agevolato di cui al citato articolo 32 del DPR n. 601 del 1973, in base al quale è prevista l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza d'interpello presentata alla Direzione Regionale del Lazio, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'art. 4, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.

■ Segnalazione Novità Prassi Interpretative

da CNN del 22 novembre 2007

Applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 32, comma 2, D.P.R. n.601/73 alla cessione di alloggi ATER

Agenzia delle Entrate

Risoluzione 16 novembre 2007, n. 333/E

OGGETTO: Cessione alloggi ATER – art. 32 DPR n. 601/73 – imposte di registro, ipotecaria e catastale

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione richiamata in epigrafe; sancisce la pacifica applicazione del regime fiscale agevolato (imposta di registro in misura fissa ed esenzione da imposte ipotecaria e catastale), desumibile dal disposto di cui al secondo periodo, comma 2, art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 ⁽¹⁾, alle cessioni di alloggi di proprietà delle ATER – Aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica (subentrate ex art. 93 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616 agli IACP - Istituti Autonomi Case Popolari) a favore degli assegnatari o loro familiari conviventi, i quali li conducano a titolo di locazione da oltre un quinquennio, ai sensi della legge n. 560 del 24 dicembre 1993.

L'amministrazione argomenta al riguardo con riferimento sia alla peculiare legittimazione dei detti Enti a realizzare gli alloggi di cui si discute (requisito soggettivo/oggettivo, così come delineato sul piano positivo dall'art. 1 secondo comma del D.P.R. n. 1035 del 30 dicembre 1972 ⁽²⁾ nonché dall'art. 1 primo comma della legge n. 560/93 ⁽³⁾ quanto alla idoneità di siffatti trasferimenti ad attuare i programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge n. 865/71 (requisito funzionale).

All'uopo è utile forse precisare che il detto titolo IV a sua volta reca l'intestazione "Programmi pubblici di edilizia residenziale" e racchiude un'articolata e variegata disciplina delle modalità in cui si possono atteggiare i suddetti programmi (riportati negli artt. da 48 a 71), da attuarsi a mezzo opere che l'art. 52 di detta legge qualifica 'a tutti gli effetti ...di pubblica utilità' e con lavori 'dichiarati urgenti e indifferibili'.

Interessano, qui, in particolare, l'art. 48 ⁽⁴⁾ della Legge 865/71, così come l'art. 49 ⁽⁵⁾ e l'art. 55 ⁽⁶⁾, norme tutte da cui si evince come la '*ratio legis*' sottesa alla normativa di cui alla legge n. 865/1971 sia stata quella di soddisfare i bisogni di classe sociali particolarmente disagiate in riferimento al bene primario della propria abitazione (da costruire o da ristrutturare) o comunque quella di favorire direttamente o indirettamente (anche attraverso finanziamenti o erogazione di contributi) la soddisfazione di tali bisogni.

Riesce agevole per l'Agenzia delle Entrate allora ritenere in questo complessivo scenario normativo che – come detto - gli atti di cessione di alloggi, costruiti in attuazione dei ricordati programmi, rientrano nella previsione dell'art. 32 comma 2 del DPR n. 601/73, anche perché

consentono di dare concreta applicazione alle disposizioni della stessa legge n. 560/93 (segnatamente i commi 5, 6 e 9 art. 1) - in riferimento alle quali quegli atti sono stati stipulati, nella fattispecie che ha originato la risoluzione in commento - e quindi "alle finalità sottese all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica, di agevolare l'accesso all'abitazione alle fasce deboli della popolazione".

Insomma il cerchio è chiuso: l'art. 32 2° comma citato condiziona il trattamento premiale all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale e, simmetricamente, le assegnazioni (o cessioni) effettuate ai sensi della legge n. 560/93 da parte delle ATER (ex IACP) si pongono proprio come elementi integranti e costitutivi delle procedure previste (anche) da quest'ultima legge per dare puntuale compimento a quei programmi.

Concetti, che, a ben vedere, in tempi non sospetti, erano stati già esposti in pregresse risoluzioni della stessa A.F. (7) e in alcuni coerenti studi della Commissione Studi Tributari del CNN (8); e che trovano sostanziale corrispondenza anche nella giurisprudenza, sia pure con qualche distinguo. (9)

Né infine - argomenta l'Agenzia - può certo costituire un ostacolo concettuale alla operatività del ragionamento illustrato la novella di cui al D.L. n. 223/2006 [segnatamente in riforma dell'art. 10 n.ro 8-bis) del D.P.R. n. 633/72, statuente la regola della esenzione da IVA - salvo specifiche ipotesi ivi disciplinate - delle cessioni di fabbricati (o di loro porzioni) diversi da quelli cd. strumentali 'per natura' e quindi anche di quelli a destinazione abitativa], in quanto la novella ha solo specificato i requisiti e la fattispecie per l'applicazione del regime di esenzione, senza impingere affatto nella disciplina del regime premiale speciale di cui all'art. 32 più volte citato.

Di guisa che le cessioni degli alloggi, aventi le caratteristiche ricordate, effettuata dalle ATER esenti ai fini IVA e quindi soggette di regola ad imposta di registro ai sensi e con le modalità di cui all'art. 40 TUR comma 1, possono *de plano* nel contempo accedere anche al descritto regime agevolato.

Adriano Pischetola

-
- 1)** Il citato comma statuisce infatti "Gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge indicata nel comma precedente [nda: è la legge 22 ottobre 1971 n. 865] e gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa e sono esenti *dalle imposte ipotecarie e catastali*. Le stesse agevolazioni si applicano agli atti di cessione a titolo gratuito delle aree a favore dei comuni o loro consorzi nonché *agli atti e contratti relativi alla attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge indicata nel primo comma*"
 - 2)** A tenore del quale "Sono considerati alloggi di edilizia residenziale pubblica gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato con esclusione degli alloggi costruiti o da costruirsi in attuazione di programmi di edilizia convenzionata e agevolata."
 - 3)** Secondo cui "Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché *dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP)* e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale."

- 4)** Art. 48: "Nel triennio 1971-1973 i programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al presente titolo prevedono: la costruzione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori ed a coloro che occupano abitazioni improprie, malsane e fatiscenti da demolire; la costruzione di alloggi destinati a soddisfare i fabbisogni abitativi di zone colpite da calamità naturali; la costruzione di case-albergo per studenti, lavoratori, lavoratori immigrati e persone anziane, nonché di alloggi destinati ai cittadini più bisognosi, anche riuniti in cooperative edilizie; la costruzione di alloggi in favore di lavoratori dipendenti emigrati all'estero e di profughi, anche se riuniti in cooperative edilizie; la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative agli interventi di edilizia abitativa; la esecuzione di opere di manutenzione e di risanamento del patrimonio di abitazioni di tipo economico e popolare dello Stato e degli enti di edilizia economica e popolare, escluso quello ceduto ai sensi del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2, l'integrazione dei contributi concessi agli istituti autonomi per le case popolari per la realizzazione di programmi edilizi.
I programmi sono predisposti secondo le disposizioni contenute nel titolo I della presente legge."
- 5)** Che statuisce " Ai lavoratori dipendenti o autonomi che, per la ricostruzione di abitazioni distrutte o gravemente danneggiate nei comuni soggetti a totale o parziale trasferimento, abbiano ottenuto contributi a fondo perduto per effetto di disposizioni legislative emanate in favore di persone colpite da calamità naturali e catastrofi, sono concessi ulteriori contributi integrativi a fondo perduto sino alla concorrenza dell'intero ammontare della spesa dei progetti approvati e già ammessi a contributo parziale"
- 6)** Che a sua volta statuisce che " I fondi di cui alle lettere c) [e cioè ex fondi GESCAL] e d) [derivanti da anticipazioni su pagamento dei debiti dello Stato] del successivo art. 67 sono destinati per:
a) la costruzione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori dipendenti nella misura non inferiore al 60 per cento e di case-albergo per studenti, lavoratori, lavoratori immigrati e persone anziane nella misura non superiore al 5 per cento dei fondi stessi;
b) interventi per la costruzione di alloggi destinati ai dipendenti di imprese, ammesse a costruire direttamente alle condizioni di cui all'articolo 56, nella misura non superiore al 10 per cento dei fondi stessi;
c) finanziamenti di cooperative costituite tra lavoratori dipendenti, le quali concorrono alla costruzione degli alloggi con l'apporto dell'area, nella misura non superiore al 15 per cento dei fondi stessi;
d) prestiti individuali per la costruzione e l'acquisto di alloggi o miglioramento o risanamento, di alloggi di proprietà dei richiedenti a valere sul fondo di rotazione in misura non superiore al 10 per cento;
e) interventi di ristrutturazione, risanamento o restauro conservativo di interi complessi edilizi compresi nei centri storici per una quota gravante nella percentuale dei fondi destinata alla generalità dei lavoratori. "
- 7)** Cfr. *Risoluzioni* n. 251258 del 3 gennaio 1987 e n. 127 del 24 aprile 2002 (citate anche nella risoluzione in commento) ma anche *Risoluzione* n. 3/T del 17 luglio 2003 n. 3, tutte in *Fiscoonline*. In dette risoluzioni si argomenta, in buona sostanza, per l'ammissibilità degli atti di assegnazione nell'ambito del regime fiscale agevolato, ritenendosi che essi non sono estranei all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica, bensì si configurano come la concretizzazione stessa del programma e il momento in cui l'agevolazione tributaria opera;
- 8)** Cfr. *Studio CNN* n. 575 bis del 12.3.1997 (estensori GIUNCHI, BELLINI), in *BDN*: "Non sembra dubitabile che il trasferimento dell'alloggio al soggetto destinatario individuato dalla legge costituisca un atto attuativo del piano di edilizia residenziale pubblica; di più: ne costituisce l'atto principe, realizzando lo scopo della norma che tende proprio a far acquisire l'abitazione a determinati soggetti"; altresì nello *studio CNN* n. 308 bis del 12 luglio 1995 (estensori GIUNCHI, DE ROSA), *Tassazione di atti di alienazione di cui alla L. 24/12/1993, N. 560* in *BDN*, si ricorda - a proposito dell'applicazione della norma agevolativa ex art. 32 D.P.R. n. 601/73 - come essa "è stata ... estesa dalla giurisprudenza civile e fiscale anche ai trasferimenti degli alloggi, in quanto considerati attuativi del piano di edilizia residenziale pubblica."; nonché in *CNN Notizie* del 2 marzo 2005 n. 41 *Studio CNN* n. 7/2005/T, *Applicabilità delle agevolazioni di cui all'art. 32 D.p.r. n. 601/73 alle alienazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica effettuate ai sensi della legge n. 560/93*, approvato il 4 febbraio 2005 e in *CNN Notizie* del 5 marzo 2007 n. 44, *Studio CNN* n. 195/2006/T, *Cessioni di alloggi ai sensi della legge n. 560/1993 e agevolazioni fiscali ex art. 32 d.p.r. n. 601/1973 dopo il d.l. 223/2006*, approvato il 26 gennaio 2007 (estensore PISCHETOLA)
- 9)** Secondo un orientamento restrittivo espresso da parte della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 1341 del 18 febbraio 1999; n. 238 del 12 gennaio 1999) le agevolazioni di cui all'art. 32 comma secondo del D.P.R. n. 601/73 non si applicano in caso di acquisto o ristrutturazione di alloggi già esistenti, considerati fattispecie inidonee ad attuare programmi pubblici di edilizia residenziale; in verità - come bene rilevato dall'A.F. nella risoluzione n.3/2003 richiamata nella precedente nota 5 - "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 ottobre 1971, n. 865...*", tra le quali è indubitabile vi sia quella di far acquisire a determinati soggetti una propria abitazione.

Depongono invece per l'ammissibile applicazione dell'art. 32 cit. ad ipotesi di acquisto di alloggi già esistenti attuativi dei detti programmi: Cass. n. 4229 del 19.4.1991 in *Giust. civ. Mass. 1991*, fasc. 4; Cass. n. 896 del 9 febbraio 1990 in *Giust. civ. 1991*, I, 441 ; nonché Cass., sez. I, 5 giugno 1997, n. 5023; Cass., sez. I, 28 luglio 1994, n. 7062, *Il Foro Italiano*, in *BDN*.

Cfr. altresì Cass. n. 238 del 12 gennaio 1999 in *Giust. civ. Mass. 1999*, 53, secondo cui: "le agevolazioni consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e nell'esenzione dalle imposte catastale ed ipotecaria, previste dal secondo comma dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, si applicano solo agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale previsti al titolo IV della legge 22 ottobre 1971, n. 865, affidati ad istituti autonomi, cooperative edilizie, società con prevalente partecipazione statale, con esclusione di qualsiasi altro programma ..." conforme Cass. n. 1341 del 18/02/1999 in *Giust. civ. Mass. 1999*, 422; conforme Cass., sez. I, 5 giugno 1997, n. 5023 *Il Foro Italiano*, in *BDN*,

Scusate, riprendo un momento l'argomento, affrontato nei giorni scorsi prima della tempesta - iene.

Un caso analogo mi capita in questi giorni

Ero fermo alle considerazioni espresse nello studio CNN del 12 luglio 1995 in merito alla tassazione degli atti di cessione di cui alla legge 560/1993 (è tale quello dalle Poste Italiane che ha introdotto la discussione e così quello che devo ricevere io, con la specifica particolarità per cui la mia acquirente è risultata assegnataria all'asta pubblica e non è la conduttrice).

Si distingueva in detto studio fra gli atti di cui alla medesima legge 560, finalizzati alla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico e che potrebbero determinare acquisti anche in capo a persone diverse dall'assegnatario, e gli atti "relativi alla attuazione" di piani di e.r.p. per concludere che ai primi non potesse trovare applicazione l'agevolazione di cui all'art. 32 d.p.r. 601/1973.

Così infatti si è sempre regolato il mio ufficio entrate, tassando per esempio con le tre fisse canoniche le assegnazioni della Agenzia Territoriale per la Casa ex IACP, soggette ad IVA; con tale criterio si arriverebbe ad applicare in caso di cessione esente da IVA ex art. 10 n. 8 bis del d.p.r. 633, quale quella delle Poste Italiane S.p.A., le imposte proporzionali di registro.

Cosa mi sfugge?

Va forse differenziato il trattamento a seconda di chi acquista (assegnatario originario o acquirente all'asta pubblica)?

Mi sembrerebbe a prima vista ingiustificato differenziare, e più corretto guardare alla effettiva supposta diversa finalità dei piani di vendita rispetto ai piani ERP.

Che ne pensate?

Grazie.

lorenzo patria

----- Original Message -----

From: [Adriano Pischetola](#)

To: [Giorgio Mario Calissoni](#) ; [Notaio Gino Mottola](#) ; [Notariato Lista Sigillo](#)'

Sent: Thursday, October 06, 2005 11:15 AM

Subject: Re: i.v.a. o registro ?

Particolarmente significativo il richiamo fatto dal Collega Calissoni alla prassi dell'Ufficio delle Entrate di Roma 4 per cui " ..., l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 ha ritenuto non solo l'atto soggetto ad i.v.a. ma esente dall'imposta, e ...applicabili a tale fattispecie **le**

**agevolazioni di cui al secondo comma dell'art. 32 del
D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601. "**

Come è noto infatti, l'Amministrazione Finanziaria - con risoluzione n. 127/E del 24 aprile 2002 (1) - ha escluso l'applicabilità dell'art.32 suddetto alle cessioni soggette ad Iva, invocando il principio di tassatività delle previsioni agevolative, che verrebbe in rilievo a causa del mancato, espresso, riferimento (nell'art.32) agli atti soggetti ad Iva (pur essendo la norma in questione successiva all'istituzione di tale ultima imposta).

Peraltro non sembra che tale orientamento sia condivisibile, in quanto proprio l'omesso richiamo dei soggetti operanti in regime IVA (sia pure in esenzione da imposta) non può averne significato l'esclusione dal suo ambito applicativo, nonché a causa dell'ampia formulazione della norma agevolativa, che si riferisce genericamente, e quindi senza limitazioni di sorta, alle imposte ipotecarie e catastali dovute sui trasferimenti di immobili previsti dalla citata norma.

saluti

ap

(1) in cui l'Amministrazione testualmente afferma:

"l'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, benché successivo all'istituzione dell'imposta sul valore aggiunto (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633), non individua espressamente i soggetti Iva tra quelli previsti dal comma 2. Pertanto, è da ritenere che il legislatore abbia voluto includere nell'agevolazione tutti gli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale in argomento fatta eccezione per quelli soggetti ad Iva."

----- Original Message -----

From: [Giorgio Mario Calissoni](#)
To: '[Notaio Gino Mottola](#)'; '[Notariato Lista Sigillo](#)'
Sent: Wednesday, October 05, 2005 5:10 PM
Subject: R: i.v.a. o registro ?

Nell'unico caso capitato mi, l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 ha ritenuto non solo l'atto soggetto ad i.v.a. ma esente dall'imposta, ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, come anche da Te segnalato, bensì anche applicabili a tale fattispecie le agevolazioni di cui al secondo comma dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

Pertanto l'atto è stato tassato con la sola imposta fissa di registro ed in esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

Cordialità.

Giorgio Mario Calissoni

Da: Notaio Gino Mottola [mailto:gmottola@notariato.net]

Inviato: mercoledì 5 ottobre 2005 16.55

A: Notariato Lista Sigillo

Oggetto: Fw: i.v.a. o registro ?

----- Original Message -----

From: [Notaio Gino Mottola](#)

To: [Notariato Lista Sigillo](#)

Sent: Wednesday, October 05, 2005 12:48 PM

Subject: Fw: i.v.a. o registro ?

----- Original Message -----

From: [Notaio Gino Mottola](#)

To: [Notariato Lista Sigillo](#)

Sent: Wednesday, October 05, 2005 10:09 AM

Subject: i.v.a. o registro ?

L'ipotesi è questa:

Vendita, ai sensi della L.560/93, dalle "Poste Italiane Società per Azioni" ai rispettivi conduttori della proprietà superficaria di appartamenti ad essa Società devoluti ai sensi della L.n.448/1998.

La fattispecie, rientrando nel campo di applicazione della norma di cui al n.8 bis dell'art.10 del d.p.r.26/10/1972 n°633, è operazione soggetta ad i.v.a. ma esente dall'imposta.

Ritenete che l'atto vada tassato con tre imposte fisse (volendolo considerare atto i.v.a. anche se esente) oppure con le proporzionali imposte (di registro, ipotecaria e catastale) per non escludere la tassazione proporzionale?

Nel mio Distretto e in un Distretto limitrofo vi è disparità di opinioni.

Ringrazio coloro che vorranno rendermi partecipe delle loro esperienze.

g.m.

Legge 24 dicembre 1993, n. 560 (in Gazz. Uff., 31 dicembre, n. 306). - Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. (1)

(1) Si veda l'interpretazione resa sulla presente disciplina dalla Direttiva del Presidente del Consiglio dei ministri 21 febbraio 2002.

Art. 1.

1. Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale.

2. Le disposizioni della presente legge, ad eccezione dei commi 5, 13 e 14, si applicano altresì:

a) agli alloggi di proprietà dell'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni costruiti od acquistati ai sensi dell'articolo 1, n. 3), delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 1 della legge 15 febbraio 1967, n. 42, della legge 7 giugno 1975, n. 227, e della legge 10 febbraio 1982, n. 39, e successive modificazioni, nonché agli alloggi che, ai sensi della legge 29 gennaio 1992, n. 58, sono stati trasferiti dall'Azienda di Stato per i servizi telefonici all'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni;

b) agli alloggi non di servizio di proprietà della società Ferrovie dello Stato Spa costruiti od acquistati fino alla data della trasformazione dell'Ente Ferrovie dello Stato in società per azioni. Le modalità di alienazione dei predetti alloggi sono disciplinate, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, nell'atto di concessione di cui alla delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) del 12 agosto 1992, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 202 del 28 agosto 1992;

c) agli alloggi acquisiti dagli Enti di sviluppo ai sensi della legge 21 ottobre 1950, n. 841, e successive modificazioni ed integrazioni, che siano tuttora nella disponibilità degli Enti medesimi;

d) Omissis (1).

2- bis . Le disposizioni della presente legge non si applicano alle unità immobiliari degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica. Agli immobili urbani

pubblici e a quelli sottoposti a tutela ai sensi dell'articolo 4 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, adibiti a uso diverso da quello di edilizia residenziale si applicano le disposizioni degli articoli 38 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni (2).

3. Sono esclusi dalle norme della presente legge gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti, gli alloggi realizzati con mutuo agevolato di cui all'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, nonché quelli soggetti ai vincoli di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni.

4. Le regioni, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, formulano, su proposta degli enti proprietari, sentiti i comuni ove non proprietari, piani di vendita al fine di rendere alienabili determinati immobili nella misura massima del 75 per cento del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia fermo restando che gli alloggi di cui al comma 2, lettera a) possono essere venduti nella loro globalità. Trascorso tale termine, gli enti proprietari, nel rispetto dei predetti limiti, procedono alle alienazioni in favore dei soggetti aventi titolo a norma della presente legge (3).

4- bis . Gli alloggi compresi nei piani di vendita di cui al comma 4 che si rendono liberi sono immediatamente segnalati dall'ente gestore al comune, che provvede all'assegnazione ai soggetti aventi diritto (4).

5. L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore.

6. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.

7. Gli assegnatari di cui al comma 6, se titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, ovvero se ultrasessantenni o portatori di handicap , qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono assegnatari del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi ad eccezione degli alloggi di cui al comma 2, lettera a) , i quali possono essere alienati a terzi purché all'assegnatario venga garantita la prosecuzione della locazione sulla base della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica (5).

8. Per le finalità di cui al comma 6, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità e disciplinano le modalità di presentazione delle domande di acquisto.

9. I soggetti assegnatari di alloggio che non si trovino nelle condizioni di cui al comma 7 possono presentare domanda di acquisto dell'alloggio, in sede di prima applicazione della presente legge, entro due anni dalla data di entrata in vigore della stessa, ovvero entro un anno dall'accertamento, da parte dell'ente gestore, dell'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario. Trascorsi tali termini, gli alloggi possono essere venduti a terzi purché in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non incorrere nella decadenza dal diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Hanno titolo di priorità a parità di prezzo nell'acquisto le società cooperative edilizie iscritte all'albo nazionale di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, che si impegnano, con atto d'obbligo, a concedere gli alloggi in locazione a canone convenzionato per un periodo non inferiore a otto anni. Ai fini della cessione a terzi, sono assimilati agli alloggi di cui al presente comma gli alloggi di cui al comma 2, lettera a) , che risultino liberi, i quali dovranno essere offerti prioritariamente agli enti locali (5).

10. Il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle finanze a seguito della revisione generale disposta con decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7 febbraio 1990, e di cui all'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8

agosto 1992, n. 359, e delle successive revisioni. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento. Il pagamento del prezzo viene effettuato entro quindici giorni dal perfezionamento del contratto di alienazione.

10- bis . In caso di necessità, documentata dall'ente gestore, di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione, di cui alle lettere b) , c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, di edifici inseriti nei piani di vendita, il prezzo, determinato ai sensi del comma 10, è aumentato dei costi sostenuti per i suddetti interventi (4).

11. La determinazione del prezzo può essere, in alternativa a quanto previsto dal comma 10, stabilita dall'Ufficio tecnico erariale su richiesta dell'acquirente. In tal caso la determinazione del prezzo si intende definitiva anche se la valutazione dell'Ufficio tecnico erariale è superiore ai prezzi stabiliti secondo i criteri previsti dal comma 10, salva la facoltà di revoca della domanda di acquisto, da esercitarsi entro trenta giorni dalla comunicazione della determinazione del prezzo. Se viene richiesta, da parte dell'acquirente, la rettifica della rendita catastale in diminuzione, a causa della comprovata difformità di tale rendita tra l'immobile richiesto in cessione ed altro di superficie e caratteristiche analoghe, ubicato nello stesso stabile o in altro ad esso adiacente, l'Ufficio del territorio dovrà provvedere all'eventuale rettifica entro novanta giorni dalla data di ricezione della richiesta (6).

12. Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

a) pagamento in unica soluzione, con una riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione;
b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di 15 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

13. I proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e di quelle di cui ai commi da 15 a 19, nonché i proventi dell'estinzione del diritto di prelazione richiamato al comma 25, destinati alle finalità indicate al comma 5, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari. Tali proventi sono contabilizzati a cura dell'Istituto autonomo per le case popolari competente per territorio, comunque denominato, nella gestione speciale di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036, e versati in un apposito conto corrente denominato "Fondi CER destinati alle finalità della legge n. 560 del 1993, istituito presso la sezione di tesoreria provinciale, a norma dell'articolo 10, dodicesimo comma, della legge 26 aprile 1983, n. 130" (7).

14. Le regioni, su proposta dei competenti IACP e dei loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale, determinano annualmente la quota dei proventi di cui al comma 13 da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché ad opere di urbanizzazione socialmente rilevanti. Detta quota non può comunque essere inferiore all'80 per cento del ricavato. La parte residua è destinata al ripiano dei deficit finanziari degli Istituti.

15. Sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica.

16. L'affittuario delle unità immobiliari di cui al comma 15 può esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Ove questi non lo abbia esercitato nei termini previsti dal citato articolo 38, nei successivi sessanta giorni possono presentare domanda di acquisto enti pubblici non economici, enti morali, associazioni senza scopo di lucro o cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381. A tal fine, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità.

17. Decorso inutilmente anche il termine di sessanta giorni di cui al comma 16, la cessione è effettuata a chiunque ne faccia domanda.

18. L'alienazione delle unità immobiliari ai soggetti di cui al comma 16 è effettuata a prezzo di mercato, sulla base del parere dell'Ufficio tecnico erariale. Il pagamento può avvenire in forma rateale entro un termine non superiore a dieci anni e con un tasso di interesse pari al tasso legale.

19. Nel caso di cui al comma 17, si ricorre all'asta con offerte in aumento assumendo a base il prezzo di cui al primo periodo del comma 18.

20. Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. In caso di vendita gli IACP e i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione.

21. La documentazione necessaria alla stipula degli atti di compravendita degli alloggi e delle unità immobiliari di cui alla presente legge è predisposta dagli uffici tecnici degli enti alienanti.

22. Le operazioni di vendita relative agli alloggi di cui ai commi da 1 a 5 sono esenti dal pagamento dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili (INVIM).

23. Gli assegnatari di alloggi realizzati dalla Gestione case per lavoratori (GESCAL) nel territorio del comune di Longarone, in sostituzione degli immobili distrutti a causa della catastrofe del Vajont, possono beneficiare, indipendentemente dalla presentazione di precedenti domande, della assegnazione in proprietà con il pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, secondo quanto previsto dall'articolo 29, primo comma, della legge 14 febbraio 1963, n. 60, purché detengano l'alloggio da almeno venti anni alla data del 30 dicembre 1991.

24. Gli assegnatari di alloggi realizzati ai sensi della legge 4 marzo 1952, n. 137, e successive modificazioni, indipendentemente da precedenti domande di acquisto delle abitazioni in godimento, ne possono chiedere la cessione in proprietà entro il termine di un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge beneficiando delle condizioni di miglior favore contenute nell'articolo 26 delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 14 della legge 27 aprile 1962, n. 231 (8) (9).

25. Il diritto di prelazione di cui al nono comma dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, si estingue qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto in applicazione del medesimo articolo 28 versi all'ente cedente un importo pari al 10 per cento del valore calcolato sulla base degli estimi catastali.

26. Sono abrogati l'articolo 28 della legge 30 dicembre 1991, n. 412, i commi da 2 a 5 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1992, n. 498, nonché ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge.

27. È fatto salvo il diritto, maturato dall'assegnatario alla data di entrata in vigore della presente legge, all'acquisto di alloggi pubblici alle condizioni di cui alle leggi vigenti in materia alla medesima data (10) .

(1) Lettera abrogata dall'articolo 55, comma 11, della legge 27 dicembre 1997, n. 449.

(2) Comma aggiunto dall'articolo 12 della legge 15 maggio 1997, n. 127.

(3) Comma modificato dall'articolo 4 della legge 30 aprile 1999, n. 136 e successivamente dall'articolo 5 della legge 23 dicembre 1999, n. 488. Le disposizioni ivi contenute si applicano, comunque, sino all'entrata in vigore delle leggi regionali emanate ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (articolo 18 della legge 30 aprile 1999, n. 136).

(4) Comma aggiunto dall'articolo 4 della legge 30 aprile 1999, n. 136. Le disposizioni ivi contenute si applicano, comunque, sino all'entrata in vigore delle leggi regionali emanate ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (articolo 18 della legge 30 aprile 1999, n. 136).

(5) Comma così modificato dall'articolo 5 della legge 23 dicembre 1999, n. 488.

(6) Comma così modificato dall'articolo 43 della legge 23 dicembre 2000, n. 388.

(7) Comma sostituito dall'articolo 4 della legge 30 aprile 1999, n. 136. Le disposizioni ivi contenute si applicano, comunque, sino all'entrata in vigore delle leggi regionali emanate ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (articolo 18 della legge 30 aprile 1999, n. 136).

(8) Il termine di un anno di cui al presente comma è prorogato sino al 30 dicembre 2005 dall'articolo 45 della legge 23 dicembre 2000, n. 388.

(9) Per l'interpretazione autentica del presente comma vedi articolo 5 del D.L. 23 ottobre 1996, n. 542 e articolo 4, comma 223, della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

(10) Vedi interpretazione autentica del presente comma di cui all'articolo 1, comma 442 della legge 30 dicembre 2004, n. 311.