

Cessione delle opere di urbanizzazione al Comune mediante convenzione: agevolazioni fiscali

Registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale per l'atto di cessione con il quale la società costruttrice trasferisce al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, a scomputo degli oneri di urbanizzazione di propria competenza, se l'adempimento avviene a seguito di una convenzione attuativa di un piano urbanistico. Il chiarimento è arrivato con la risoluzione n. 166/E del 22 giugno 2009. (Nota della Redazione)

Agenzia delle Entrate

Risoluzione n. 166/E del 22 giugno 2009

Oggetto: Istanza di interpello - imposta di registro, ipotecaria e catastale – art. 32 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

Con istanza di interpello, concernente il trattamento fiscale da riservare, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ad un atto di cessione a favore di un comune di opere di urbanizzazione realizzate in attuazione di un piano urbanistico, viene esposto il seguente

Quesito

La società ALFA ha sottoscritto nel 2004 una convenzione con il Comune di ... per l'attuazione di un piano urbanistico denominato "Piano Attuativo sottozona commerciale", integrata nel 2007 con una apposita variante al predetto piano. Per effetto di tali accordi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la società ALFA si è obbligata a cedere al Comune di ... le opere di urbanizzazione realizzate in attuazione della convenzione urbanistica.

Ciò posto, tenuto conto del rinvio al regime agevolato di cui

all'articolo 32, secondo comma, del DPR 29 settembre 1973, n. 601, operato dall'articolo 20 della legge 20 gennaio 1977, n. 10, l'interpellante chiede di sapere se anche alla cessione in esame possa applicarsi il regime di favore dettato dal predetto articolo 32, il quale, in presenza di determinate condizioni, prevede per alcuni trasferimenti l'assoggettamento ad imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipo-catastali.

Soluzione interpretativa prospettata dal contribuente

L'interpellante ritiene che il regime agevolato derivante dal combinato disposto degli articoli 32, secondo comma, del DPR n. 601 del 1973 e 20 della legge n. 10 del 1977, sia applicabile anche all'atto di trasferimento con il quale la società ALFA cede al Comune di ..., a scomputo degli oneri di urbanizzazione che gravano su di essa, le opere di urbanizzazione realizzate in attuazione di una convenzione urbanistica precedentemente stipulata. La predetta soluzione si basa sulle seguenti considerazioni:

- non ha fondamento logico-giuridico escludere l'atto di trasferimento in esame dall'ambito applicativo del regime agevolato previsto, per le convenzioni urbanistiche e gli atti d'obbligo, dall'articolo 20 della legge n. 10 del 1977. Peraltro rappresenta una prassi costante nelle convenzioni stipulate tra un comune e un privato costruttore attribuire a quest'ultimo l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione;
- l'Amministrazione Finanziaria, con risoluzione 3 gennaio 1983, n. 250666, ha precisato che le agevolazioni previste per le convenzioni debbano estendersi anche agli atti posti in essere in attuazione degli obblighi assunti nelle predette convenzioni, trattandosi di atti esecutivi che consentono di adempiere agli obblighi assunti nelle stesse convenzioni;
- il Consiglio nazionale del notariato (studio n. 49-2006/T, approvato il 21 aprile 2006) ha precisato che *"le agevolazioni previste dall'articolo 32 secondo comma DPR n. 601/73 si devono ritenere applicabili anche a : atti (anche unilaterali) già previsti dall'art 11 della legge n. 10/77 ed ora dall'art. 16 comma 1 del...(DPR 6 giugno 2001, n. 380) con i quali a scomputo in tutto o in parte della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuta all'atto del rilascio del permesso di costruire, il titolare del permesso stesso si obblighi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le*

modalità e le garanzie stabilite dal comune e conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune”;

- il legislatore, all’articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, ha ritenuto non rilevante ai fini IVA *“...la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione”.*

Risposta dell’Agenzia delle Entrate

Ai sensi dell'articolo 11 della legge 27 gennaio 1977, n. 10, recante norme in materia di edificabilità dei suoli (oggi trasfuso nell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380), il soggetto che ottiene la concessione di edificare ed è tenuto a sostenere una quota degli oneri di urbanizzazione, *“a scomputo totale o parziale della quota dovuta (...) può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione”.*

Le convenzioni stipulate ai sensi della legge citata possono prevedere che tali opere siano successivamente cedute al Comune che ha rilasciato la concessione.

Come è noto, ai sensi dell'art. 51 della legge n. 342 del 2000 la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Il successivo art. 20 della citata legge n. 10/1977 dispone che *“...ai provvedimenti, alle convenzioni, agli atti di obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'art. 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601”*, il quale dispone l’assoggettamento all’imposta di registro in misura fissa e l’esonero dalle imposte ipotecarie e catastali.

Il quadro normativo sopra delineato ha subito una modifica a seguito della successione intervenuta tra la legge n. 10 del 1977 ed il citato DPR n. 380 del 2001 (testo unico dell'edilizia), per effetto della quale, tra l'altro, l'articolo 11 della legge n. 10 è stato riproposto nell'articolo 16, comma 2 del DPR n. 380; deve pertanto ritenersi che il rinvio operato dal citato art. 20 debba intendersi riferito a quest’ultima disposizione.

Con riferimento alla fattispecie in esame, si osserva che la

cessione con la quale la società costruttrice trasferisce al comune le opere di urbanizzazione realizzate, a scomputo degli oneri di urbanizzazione sostenuti, se e nella misura in cui sia espressamente contemplato in apposita convenzione stipulata dal cedente con il comune ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 10 del 1977 (ora art. 16, comma 2 del DPR n. 380 del 2001) quale adempimento di attuazione della medesima convenzione, può rientrare nella previsione agevolativa di cui al citato articolo 20 della legge 10/77.

Si ricorda, infatti, che con risoluzione del Ministero delle Finanze 3 gennaio 1983, n. 250666, si è precisato che l'art. 20 della legge n. 10, per aver menzionato genericamente le "convenzioni" tra gli atti destinatari del regime di favore, ha inteso comprendere in tale regime anche gli atti che rappresentano l'attuazione della stessa convenzione.

A voler riconoscere l'applicabilità dell'articolo 20 della legge n. 10 del 1977 alle sole ipotesi che fanno esclusivo riferimento alla stipula della convenzione e non anche agli atti finalizzati a darne attuazione, invero, verrebbe vanificata la *ratio* agevolativa sottesa a tale ultima disposizione.

Qualora ricorrano le condizioni prima citate, infine, l'atto di trasferimento a favore del Comune di ... delle opere di urbanizzazione potrà essere assoggettato all'imposta di registro in misura fissa, in esenzione delle imposte ipotecarie e catastali.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.