

### *Norme nel tempo*

La disciplina della cessione in proprietà da parte dei Comuni delle aree comprese nei piani approvati a norma della l. n. 167/1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della l. n. 865/1971, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, co. 4°, l. n. 865/1971, è originariamente contenuta nei commi da 75 a 81 dell'art. 3 della l. **28 dicembre 1995, n. 549**. In particolare, per quanto attiene ai profili impositivi, il **comma 81** recita: “Gli atti e le convenzioni di cui ai commi da 75 a 79 sono soggetti a **registrazione a tassa fissa** e non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.”

Successivamente la disciplina di cui sopra viene trasfusa nell'art. 31, commi 45 e seguenti della l. **23 dicembre 1998, n. 448**. In particolare il comma 50 dispone: “Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Rimane pertanto in vigore il **comma 81** della l. n. 549/1995.

L'art. 74 della legge **22 ottobre 1971, n. 865**, così dispone: “Gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste dal titolo III della presente legge nonché gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse sono soggetti all'imposta fissa minima di registro e sono esenti da imposta ipotecaria.

Indi l'art. 32, co. 2° del **d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601** dispone: “Gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al **titolo III** della legge indicata nel comma precedente (*L.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 all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge indicata nel primo comma.

Per quanto riguarda le cessioni effettuate dagli enti pubblici territoriali, va qui ricordato che in generale si considerano in campo Iva le cessioni effettuate dall'Ente nell'esercizio di attività commerciale, mentre si considerano fuori del campo di

applicazione dell'Iva e pertanto soggette ad imposta di registro le cessioni fatte dall'Ente nell'esercizio della sua attività istituzionale.

Va ricordato infine che le assegnazioni di aree edificabili acquisite dai Comuni in via espropriativa non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali ai sensi dell' art. 36, comma 19-bis, D.L. 30 agosto 1993, n. 331, convertito con modificazioni dalla legge 29 ottobre 1993, n. 427.

**Con effetto dal 1° gennaio 2014, il comma quarto dell'art. 10 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23,** dispone la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, relative agli atti di cui all'art. 1 della Tariffa Parte Prima del d.P.R. n. 131/1986, Testo Unico Imposta di Registro, come modificato dal co. 1° del medesimo art. 10.

## ***Conclusioni***

La nuova Tariffa del T.U.R. prevede, per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 9% .

Per tali atti e per tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari, il co. 3° dell'art. 10 citato prevede la esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta.

La disposizione di cui al co. 4° dell'art. 10 del d.lgs. n. 23/2011, sopra citata, non individua pertanto specificatamente le disposizioni agevolative soppresse, per cui, mentre da un lato restano in vigore le discipline speciali delle quali le nuove disposizioni ne escludono espressamente la soppressione (quali, tra le altre, quelle relative agli acquisti di "prima casa" e di terreni agricoli per la cd. PPC), dall'altro si devono ritenere non più in vigore quelle agevolazioni connesse agli atti di trasferimento a titolo oneroso che trovano collocazione, ai fini della imposizione indiretta, nel campo di operatività dell'art. 1 della Tariffa Parte Prima del T.U.R.

In conclusione, qualora si ritenga che la cd. trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia da qualificarsi alla stregua di un qualsiasi trasferimento a titolo oneroso

di un terreno effettuato dall'Ente proprietario nei confronti del soggetto già titolare del diritto di superficie stesso, si deve ritenere che all'atto stesso si rendano applicabili l'imposta di registro nella misura del 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50 ciascuna.

A tale conclusione perviene anche il **Quesito tributario n. 210-2014/T**

TASSAZIONE DI CONVENZIONE PORTANTE TRASFORMAZIONE DI DIRITTO SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO EX ART. 31 L. N. 448/1998

“(…) Conclusivamente alla convenzione contenente solo rimozione dei vincoli di cui più volte s'è detto troveranno applicazione - ai sensi del combinato disposto degli artt. 20 n. 10/77 e 32 D.P.R. n. 601/73 - **l'imposta di registro in misura fissa ed il beneficio della esenzione dall'imposta ipotecaria** (senza alcun 'assorbimento' dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria che dovranno essere assolte con i criteri ordinari), mentre alla convenzione recante 'trasformazione' del diritto di superficie in piena proprietà (secondo le modalità e procedure cui innanzi si è fatto cenno) **si applicheranno l'imposta proporzionale di registro con aliquota del 9% (con un minimo di euro 1.000,00), e le imposte di trascrizione e catasto nella misura di euro 50,00 cadauna (con esenzione dall'imposta di bollo, dal tributo speciale catastale e dalla tassa ipotecaria).**

\*\*\*\*\*

***RTRABACE – OTTOBRE 2014***