

- *Vorrei un piccolo aiuto: un privato vende dei fabbricati rurali ad una società; tali fabbricati sono oggetto di convenzione per piano di recupero stipulata con un Comune. Dopo il Decreto Bersani, quale tassazione si applica? In teoria non c'è l'imposta di registro agevolata dell'1%, ma qui siamo nell'ambito di un piano di recupero, è possibile rifarsi all'art. 5 della Legge 168/82?*
- *Sì. L'AE però verificherà se la parte acquirente attuerà il piano di recupero. Questa infatti è la condizione finale per completare le condizioni dell'agevolazione. L'agevolazione fiscale si applica sia all'acquisto di aree edificabili sia all'acquisto di qualsiasi altro immobile (fabbricato da demolire e ricostruire, fabbricato da ristrutturare o sul quale verrà effettuato un piano di recupero). La norma parla di trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale. Per avere il quadro completo della questione, riporto, in calce, l'evoluzione legislativa e le condizioni per potere applicare la norma. L'art. 33, comma 3 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 prevedeva che i trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, fossero soggetti all'imposta di registro dell'1% e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenisse entro cinque anni dal trasferimento. Con il decreto legge 223 del 4 luglio 2006 tali agevolazioni venivano accordate solamente per gli acquisti di aree e di immobili diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata "pubblica", comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione. Era stato invece abrogato l'art 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388 che prevedeva il regime fiscale agevolato di cui sopra a tutti i trasferimenti di immobili ricompresi nei piani particolareggiati anche se non diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica. Con la Legge Finanziaria 2007 (comma 306) viene precisato che l'agevolazione fiscale spetta a tutti gli acquisti diretti all'attuazione di programmi, comunque denominati, prevalentemente di "edilizia residenziale convenzionata". La soppressione dell'aggettivo "pubblica" consente quindi l'applicazione delle agevolazioni a tutte le ipotesi di realizzazione di programmi di edilizia convenzionata sia pubblica che privata, purchè realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione. Con l'espressione edilizia convenzionata si intende una forma particolare di edilizia residenziale, realizzata sulla base di normative specifiche e di una convenzione, stipulata con un Comune, dove sono prefissate caratteristiche urbanistiche. Vengono stabiliti i criteri e le modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione iniziale, il prezzo delle cessioni successive alla prima che, normalmente, viene determinato applicando al prezzo di prima cessione la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione pubblicato dall'ISTAT, applicando anche una percentuale di deprezzamento dell'immobile per un successivo numero di anni ed altre spese (es: manutenzione straordinaria). Viene determinato anche il primo canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare ed i canoni successivi aggiornati con i medesimi criteri del prezzo di cessione.*

- *Forse è opportuno mettere a confronto con quella dei piani particolareggiati la disciplina dei piani di recupero, per la diversità di presupposti che legittimano i due tipi di agevolazioni.*

TRASFERIMENTI DA PRIVATO DI FABBRICATI RICADENTI IN AREE SOGGETTE A PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

- ° -

Tassazione

REGISTRO: **fissa**
IPOTECARIA : **fissa**
CATASTALE: **fissa**

Normativa

Art. 5 Legge 22 aprile 1982 n. 168; artt. 27-31 Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Condizioni

Deve trattarsi di cessioni di immobili nell' ambito di piani di recupero di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata purchè convenzionati, nei confronti di soggetti che attuano il recupero.

Note

* I piani di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico hanno per fine l'eliminazione di particolari situazioni di degrado e perciò devono prevedere interventi su edifici da recuperare o risanare.

Si reputa pertanto non legittimo un piano di recupero che riguardi aree quasi completamente inedificate.

(Consiglio di Stato sez. IV 27 febbraio 1996 n. 181)

* (...) Il piano di recupero opera su specifici fronti, diversi da quelli interessati dagli altri piani particolareggiati. Infatti, il primo riguarda zone in cui esiste già un tessuto

urbanistico - edilizio che deve essere recuperato, mentre gli altri si riferiscono ad aree di espansione urbanistica.

(...) l'Agenzia riconosce la vigenza del regime di favore stabilito dall'art. 5 della legge n. 168/1982 - piu' favorevole rispetto a quello stabilito per i piani particolareggiati dall'articolo 33, comma 3, della legge 388/2000 - poiche' la normativa sui piani di recupero, non espressamente abrogata, costituisce, per la particolare finalita', norma speciale rispetto a quella di regime enunciata nella legge 388 del 2000.

(Agenzia Entrate - Risoluzione 11 dicembre 2002 n. 383)

* Secondo gli Uffici deve risultare dall'atto o dal CDU allegato allo stesso, che l'immobile ricade nell'ambito dei piani di recupero.

* La norma agevolativa non prevede un termine entro il quale attuare il recupero.

* Si ritiene che il trasferimento dell'immobile eseguito prima della realizzazione del recupero comporti la decadenza dai benefici fiscali.

In tal senso **Cassazione 8 settembre 1999 n. 9520.**

La norma di cui all'art. 5, primo comma, della legge 22 aprile 1982 n. 168, dettata in materia dei piani di recupero (di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata purché convenzionati) di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n. 457, subordina l'agevolazione fiscale - consistente nell'applicazione, agli atti di trasferimento di immobili, delle imposte di registro, catastali ed in misura fissa - all'esistenza di un duplice requisito : uno, di carattere oggettivo, costituito appunto dall'inserimento dell'immobile in un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionato; l'altro, di carattere soggettivo, costituito dall'essere l'acquirente uno dei soggetti che attuano il recupero. Da questa prospettiva, in coerenza con le finalità perseguite dal legislatore, discende:

1) che il beneficio spetti soltanto quando si realizzino tutti gli elementi che integrano la fattispecie normativa , 2) che, perciò, l'agevolazione sia correlata alla effettiva attuazione del piano di recupero previsto all'atto del trasferimento dell'immobile, e pertanto ne sia giustificata la revoca ove si accerti la insussistenza dei prescritti requisiti.

Conf. Cass. 1 ottobre 1999 n. 10860

* Sul tema:

Cassazione 2 aprile 2003 n. 5044

In tema di agevolazioni tributarie, l'art. 5 della legge 22 aprile 1982, n. 168, il quale, nell'ambito dei piani di recupero (di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata purché convenzionati) di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n. 457, in aggiunta al beneficio dell'applicazione delle imposte di registro, catastali ed ipotecarie in misura fissa, previsto in generale per i trasferimenti che attuano i piani di recupero (primo comma), al secondo comma riconosce per le permutate l'esenzione dall'imposta sull'incremento del valore sugli immobili, pone una norma di natura eccezionale, da interpretarsi restrittivamente con riferimento alla finalità, perseguita dal legislatore, di agevolare sul piano tributario lo sviluppo dell'edilizia abitativa. In tale quadro, un siffatto, più favorevole, trattamento fiscale trova applicazione, e si spiega, solo nell'ipotesi in cui gli immobili oggetto dell'intervento di

recupero siano più di uno, senza che possano rientrare nella nozione fiscale di "permuta" i casi in cui, pur consistendo il sinallagma contrattuale nello scambio di cosa contro cosa (segnatamente, nella specie, di cosa presente, un fabbricato da ristrutturare, contro cosa futura, parte dello stesso fabbricato ristrutturato), l'intervento di recupero riguardi un unico immobile, quello su cui il cessionario si obbliga ad eseguire l'intervento medesimo quale atto strumentale e preparatorio allo scambio.