

Agenzia delle Entrate

RISOLUZIONE n. 64/E del 20 giugno 2014

OGGETTO: Interpello – Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 – Atti di affrancazione di terre civiche: trattamento agevolato ai fini dell'imposta di registro

Con l'interpello in esame, concernente l'interpretazione dell'articolo 10 del D.lgs. n. 23 del 2011, è stato esposto il seguente:

Quesito

Il Comune istante fa presente di dover procedere alla stipula in forma pubblica amministrativa di diversi atti di affrancazione di terre civiche.

Gli atti di cui trattasi sono riconducibili nell'ambito delle previsioni fiscali di favore disposte dall'articolo 2 della legge 1° dicembre 1981, n. 692, che stabilisce un regime di esenzione, tra l'altro, dall'imposta di registro, per le sentenze, ordinanze e decreti di restituzione delle terre a comuni o associazioni agrarie, scioglimenti di promiscuità tra i detti enti, liquidazione di usi civici, legittimazioni, assegnazioni di terre e atti dei procedimenti previsti dalla L. 16 giugno 1927, n. 1766, e relativo regolamento di esecuzione.

Al riguardo, l'istante rappresenta, tuttavia, che con l'articolo 10, comma 4, del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, sono state soppresse tutte le agevolazioni ed esenzioni previste, ai fini dell'imposta di registro, per gli atti costitutivi o traslativi a titolo oneroso di immobili, riconducibili nell'ambito dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR). Tale disposizione trova applicazione a partire dal 1° gennaio 2014.

L'istante chiede, quindi, di conoscere se, anche per gli atti di affrancazione di terre civiche stipulati in data successiva al 1° gennaio 2014, possa trovare ancora applicazione la disciplina agevolativa dettata dal citato articolo 2 della legge n. 692 del 1981.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

Il Comune istante ritiene che l'affrancazione di terre gravate da usi civici non rientri tra gli *"atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere ..."* di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, in quanto la proprietà del bene è già in capo al soggetto che affranca.

Tale tesi interpretativa, secondo l'istante, trova conforto negli orientamenti della giurisprudenza di legittimità (*cf.* Cass. Civ. sez. III, 23 giugno 1993, n. 6940 e Cass. Civ. sez. unite, 8 agosto 1995, n. 8673).

Il soggetto che deve affrancare un terreno gravato da uso civico, pertanto, a parere dell'istante, è già proprietario del bene, e con l'atto di affrancazione non viene trasferita la proprietà del fondo ma viene meno esclusivamente la debenza del canone.

L'istante ritiene, dunque, che gli atti di affrancazione di terre civiche non possano essere ricondotti tra quelli traslativi o costitutivi di diritti indicati nell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR. Conseguentemente, per gli stessi atti continua a trovare applicazione il regime di favore di cui al citato articolo 2 della legge n. 692 del 1981.

Parere dell’Agenzia delle Entrate

L’articolo 10 del D.lgs. n. 23 del 2011, al comma 4, stabilisce che *“In relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali”*.

Come chiarito con la circolare del 21 febbraio 2014, n. 2, la dizione utilizzata dal legislatore è ampia, tale da ricomprendere tutte le agevolazioni relative ad atti di trasferimento immobiliare a titolo oneroso in genere, riconducibili nell’ambito applicativo dell’articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR.

Pertanto, dal 1° gennaio 2014, non trovano più applicazione quelle previsioni normative che stabiliscono misure agevolate dell’imposta di registro, intese quali riduzioni di aliquote, imposte fisse o esenzioni dall’imposta.

Restano, invece, applicabili le agevolazioni tributarie riferite ad atti non riconducibili nell’ambito dell’articolo 1 della citata Tariffa.

In considerazione dei chiarimenti già resi, si precisa, dunque, che la soppressione disposta dal citato articolo 10, comma 4, trova applicazione anche con riferimento alle operazioni contemplate dall’articolo 2 della legge n. 692 del 1981, qualora realizzino un trasferimento della proprietà di beni immobili o la costituzione di un diritto reale sugli stessi, a titolo oneroso.

La richiamata disposizione stabilisce, infatti, una previsione di esenzione, tra l’altro, dall’imposta di registro per le *“sentenze, ordinanze e decreti di restituzione delle terre a comuni o associazioni agrarie, scioglimenti di promiscuità tra i detti enti, liquidazione di usi civici, legittimazioni, assegnazioni di terre e atti dei procedimenti previsti dalla L.16 giugno 1927, n. 1766 e relativo regolamento di esecuzione, ...”*.

Pertanto, qualora per effetto dei richiamati atti, si realizzi una costituzione di diritti reali o un trasferimento a titolo oneroso della proprietà di beni immobili, trova applicazione l’imposta proporzionale di registro prevista dall’articolo 1 della Tariffa.

Tanto premesso, in merito agli atti di affrancazione dei fondi della collettività, la cui occupazione sia stata a suo tempo *“legittimata”* dai comuni o da altre collettività con l’imposizione di un canone enfiteutico, ai sensi degli articoli 9 e 10 della legge n. 1766 del 1927, questa Amministrazione, con circolare n. 2 del 26 febbraio 2004, ha avuto modo di chiarire che il legittimario è già titolare del diritto di proprietà per effetto della legittimazione e, pertanto, con l’affrancazione si verifica soltanto una sorta di effetto espansivo del diritto preesistente. Infatti, il diritto di proprietà, che già esiste in capo al legittimario, viene soltanto liberato dall’obbligo di corresponsione del canone annuo, imposto con il provvedimento di legittimazione.

Tale interpretazione, come precisato nella richiamata circolare, trova conferma nella giurisprudenza di legittimità, che ha più volte affermato il principio secondo cui il provvedimento di legittimazione delle occupazioni abusive di terre del demanio civico conferisce al destinatario la titolarità di un diritto soggettivo perfetto, di natura reale, sul terreno che ne è oggetto, costituendone titolo legittimo di proprietà e di possesso (Cass. Civ. sez. III, 23 giugno 1993, n. 6940 e Cass. Civ. sez. unite, 8 agosto 1995, n. 8673).

Tali principi sono stati anche di recente confermati dalla Suprema Corte di Cassazione (si vedano, tra le altre, le sentenze n. 19792 del 28 settembre 2011 e n. 8506 dell’8 aprile 2013).

L'atto di affrancazione in argomento non produce, dunque, il trasferimento della proprietà delle terre civiche che viene, invece, acquistata per effetto della legittimazione.

In considerazione dei chiarimenti già forniti dall'amministrazione finanziaria e degli orientamenti espressi al riguardo dalla giurisprudenza, si ritiene, dunque, che gli atti in argomento non possano essere ricondotti nell'ambito dei trasferimenti immobiliari in genere, di cui all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al TUR.

Da ciò consegue che in relazione agli atti di affrancazione non opera la previsione di soppressione delle agevolazioni recata dal citato articolo 10, comma 4, del D.lgs. n. 23 del 2011 e, pertanto, anche gli atti stipulati in data successiva al 1° gennaio 2014 possono ancora beneficiare del regime di esenzione previsto dall'articolo 2 della legge n. 692 del 1981.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.