

## **terreni situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati**

**Dal 1 gennaio 2008:** con la legge Finanziaria 2008 è stata recepita all'interno dei Testi unici che regolano l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali la tassazione degli atti contenenti cessione di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati.

Pertanto per gli atti pubblici formati, atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate poste in essere a decorrere dal 1 gennaio 2008 nonché alle scritture private non autenticate presentate alla registrazione dopo tale data, si applica la tassazione sotto indicata.

*Per le alienazioni di immobili poste in essere da privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale.*

*Qualora il trasferimento abbia per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale, comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto, si applica la seguente tassazione:*

<i>Imposta di registro</i>	<i>1%</i>
<i>Imposta ipotecaria</i>	<i>3%</i>
<i>Imposta catastale</i>	<i>1%</i>

I piani particolareggiati si inseriscono negli interventi edilizi che possono essere eseguiti solo previa autorizzazione di uno strumento urbanistico preventivo in attuazione del piano regolatore generale. Possono essere ad iniziativa pubblica (artt.13 e seguenti della legge n. 1150/1942) o ad iniziativa privata. Si tratta di strumenti caratterizzati dal fatto che la loro esistenza appare di norma indispensabile per il rilascio della concessione ad edificare.

Il piano particolareggiato acquista rilievo a decorrere:

- se ad iniziativa pubblica dalla data in cui risulta approvato dal competente organo amministrativo
- se ad iniziativa privata dalla data in cui è stata sottoscritta l'apposita convenzione fra il Comune e il costruttore. Tale data deve essere antecedente alla stipula dell'atto.

Con l'art.2, comma 30 della legge 24/12/2003 n.350, è stato legislativamente chiarito che "nell'ipotesi di piani attuativi di iniziativa privata, comunque denominati, le agevolazioni fiscali in questione si applicano, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore."

**Condizione necessaria per la tassazione agevolata:** deve risultare l'esistenza del piano particolareggiato ed in particolare, se è ad iniziativa privata, la firma dell'apposita convenzione o nel rogito notarile o nel certificato di destinazione urbanistica oppure con la produzione della convenzione debitamente sottoscritta.

N.B. l'acquirente **decade dall'agevolazione** se entro il termine di cinque anni non ha provveduto alla utilizzazione edificatoria; a tal fine non è sufficiente che i lavori siano stati iniziati solo formalmente ma occorre che esista un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, cioè sia stato eseguito il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura.

**Rif.ti:** art. 1 della tariffa Parte prima allegato A al DPR 26 aprile 1986 n. 131; art. 10 e art. 1- bis della Tariffa annessa al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta ipotecaria e catastale di cui al D.L.vo 3 ottobre 1990 n. 347.