

15.06.18

## **Quesito Tributario n. 29-2016/T. Tassazione alienazione immobiliare da parte di un Comune**

*Risposta del 9 febbraio 2016*

Si chiedono chiarimenti in ordine al trattamento fiscale applicabile in relazione ad un atto di trasferimento di un bene immobile, conseguente all'assegnazione in sede di pubblico incanto, da parte di un Ente pubblico territoriale (Comune di una Regione a Statuto speciale). Tale immobile è compreso in un piano delle alienazioni immobiliari approvato con delibera del consiglio comunale il 23 aprile del 2015, poi modificata con delibera del 3 settembre 2015 (relativamente al valore dell'immobile da alienare). Lei precisa che l'immobile, edificato dallo stesso Comune negli anni novanta, non è annoverabile tra quelli strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente.

Occorre premettere che il D.L. n.133 del 12 settembre 2014, cd. Sblocca Italia, ha ripristinato, a decorrere dal 12 novembre 2014, le esenzioni e le agevolazioni tributarie, soppresse dall'articolo 10, comma 4 del d.lgs. n. 23 del 2011, nel caso di trasferimento di immobili pubblici. Si tratta, in particolare delle operazioni di permuta tra beni immobili dello Stato e degli enti locali, della vendita a trattativa privata anche in blocco e delle procedure di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso fondi immobiliari e società di cartolarizzazione, nonché dei trasferimenti di proprietà per edilizia residenziale pubblica, della concessione del diritto di superficie sulle aree stesse e della cessione a titolo gratuito delle aree a favore dei comuni.

Più precisamente a norma dell'art. 20, comma 4 ter, D.L. n.133/2014, al comma 4, dell'art.10 del d.lgs. n. 23/2011 è aggiunto il seguente periodo: «*È altresì esclusa la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite agli atti di cui ai commi 1 e 2 aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da operazioni di permuta, dalle procedure di cui agli articoli 2, 3, 3-ter e 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, all'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successive modificazioni, e agli articoli 33 e 33-bis del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni, e all'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601*».

Dal complesso quadro normativo richiamato emerge che l'intervento del legislatore ha inteso fare salve le agevolazioni relative a determinate "procedure", aventi ad oggetto immobili pubblici, non già ad atti specificamente individuati.

Sembrerebbe qui rilevare, in particolare, l'art. 11 *quinquies* del D.L. n. 203/2005 [\[1\]](#) che disciplina le dismissioni immobiliari disponendo: «*l'Agenzia del demanio è autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, a vendere con le modalità di cui all'articolo 7 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, i beni immobili ad uso non prevalentemente abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, ivi compresi quelli individuati ai sensi dei commi 13, 13-bis e 13-ter dell'articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni. L'autorizzazione all'operazione può ricomprendere anche immobili degli enti territoriali e delle altre pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e successive modificazioni; in questo caso, ferme restando le previsioni dettate dal presente articolo, gli enti territoriali interessati individuano, con apposita delibera ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, gli immobili che intendono dismettere e le altre pubbliche*

*amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo n. 165 del 2001 provvedono secondo i rispettivi ordinamenti, fermo restando quanto previsto dall'articolo 6, comma 8, della legge 12 novembre 2011, n. 183. La delibera conferisce mandato al Ministero dell'economia e delle finanze per l'inserimento nel decreto dirigenziale di cui al secondo periodo del presente comma. È in ogni caso vietata l'alienazione di immobili di cui al presente comma a società la cui struttura non consente l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo. L'utilizzo di società anonime, aventi sede all'estero, nelle operazioni immobiliari di cui al presente comma è vietato e costituisce causa di nullità dell'atto di trasferimento. Fermi restando i controlli già previsti dalla vigente normativa antimafia, sono esclusi dalla trattativa privata i soggetti che siano stati condannati, con sentenza irrevocabile, per reati fiscali o tributari (...)».*

A tale procedura (più precisamente «agli atti di alienazione di cui al comma 1 del presente articolo o comunque connessi alla dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato»), per effetto del comma 3 del medesimo art. 11 *quinquies* trovano applicazione le esenzioni stabilite all'art.1 comma 275 della legge 30 dicembre 2004 n. 311 che prevede l'esenzione «dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto».

A ben vedere, la procedura qui evidenziata, disciplina un particolare meccanismo di dismissione di immobili, ad uso non prevalentemente abitativo, dello Stato, degli enti territoriali e delle altre pubbliche amministrazioni, mediante vendita a trattativa privata, anche in blocco, autorizzata con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, previa delibera da parte degli enti territoriali, nel caso di immobili appartenenti agli stessi, che conferisce mandato al Ministero dell'economia e delle finanze per l'inserimento dei beni immobili da dismettere nel decreto dirigenziale.

Ciò posto, con riferimento al caso in oggetto, resta da verificare se, avuto riguardo alle particolari circostanze della fattispecie concreta, il trasferimento del bene immobile in questione possa ritenersi interessato dalla procedura di cui all'art. 11 *quinquies* richiamato e posto in essere in funzione della rappresentata esigenza di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, affinché possa trovare applicazione, in relazione allo stesso, l'agevolazione sopra descritta che consiste nell'esenzione da ogni imposta e tassa indiretta.

Per completezza si allega lo Studio n. 46-2015/T, *Trasferimenti di immobili pubblici e di edilizia economica e popolare, e trasferimenti effettuati da fondi immobiliari dopo il decreto n. 133/2014 convertito in l. n. 164/2014 (cd. decreto 'Sblocca-Italia') - profili fiscali*, est. Pischetola.

L'applicabilità della agevolazione è, dunque, attualmente subordinata a determinate procedure richiamate nell'art.11 *quinquies* del d.l. n.203/2005, pertanto, anche al fine di una maggiore cautela, appare opportuno che il notaio rogante chieda all'Ente territoriale cedente un'attestazione nella quale sia dichiarato che la cessione avviene ai sensi e per gli effetti della procedura sopra menzionata (in particolare, nel caso di specie, ciò anche tenuto conto della circostanza che l'Ente cedente appartiene ad una Regione a statuto speciale).

---

[1] Così come modificato dall'art.20, comma 4 quater del D.L. n.133/2014 cd. Sblocca Italia avuto riguardo al profilo soggettivo e più precisamente all'estensione della disciplina anche “alle altre pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, d.lgs. 30 marzo 2001 n.165”.

- **Valeria Mastroiacovo**