

SETTORE STUDI

QUESITI E MATERIALI

Tributari



28.11.22

Quesito Tributario n. 97-2022/T. Cessione gratuita di aree e fabbricati al Comune: applicabilità delle agevolazioni art. 32 2° comma DPR n.601/73

Risposta dell'11 novembre 2022

Si pone il quesito se per la cessione gratuita di immobili al Comune, che comprende non solo aree ma anche fabbricati, sia possibile richiedere la registrazione con l'applicazione dell'imposta fissa di registro e in esenzione da imposte ipotecarie e catastali, ai sensi dell'art. 32 del DPR 601/73, come richiamato dall'art. 20, 1^ comma della legge 28.1.77 n.10.

La formulazione del dato positivo di cui all'art. 32 2° comma DPR n.601/73 che prevede il trattamento tributario agevolato (imposta di registro in misura fissa ed esenzione da imposte ipotecaria e catastale) - riferita, come appare, solo agli atti di cessione a titolo gratuito di aree a favore dei comuni e loro consorzi [1] nonché agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge n. 865/71 - così come la rubrica dell'articolo 32 intitolata "Edilizia economica e popolare" potrebbero far indurre a ritenere che detto trattamento si applichi laddove oggetto della cessione (o comunque della convenzione attuativa di un piano di lottizzazione) siano esclusivamente aree rientranti in quei programmi.

Il detto titolo IV infatti a sua volta reca l'intestazione "Programmi pubblici di edilizia residenziale" e racchiude un'articolata e variegata disciplina delle modalità in cui si possono attecchire i programmi stessi (riportati negli artt. da 48 a 71), da attuarsi a mezzo di opere che l'art. 52 della legge n. 865/71 qualifica "a tutti gli effetti ...di pubblica utilità" e con lavori 'dichiarati urgenti e indifferibili'.

Quanto qui rilevato va peraltro integrato - ai fini della esatta applicazione del regime fiscale al vaglio - con una piana lettura del disposto di cui all'art. 20 1° comma della legge 28 gennaio 1977 n. 20 (cd. Legge Bucalossi), a tenore del quale "ai provvedimenti, alle convenzioni ed agli atti d'obbligo

previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'art. 32, secondo comma, del D.P.R. n. 601/1973."

D'altra parte come è noto la legge 'Bucalossi' è stata in buona parte abrogata dal T.U. n. 380/2001 ove sono confluite molte delle sue disposizioni; ed anche se l'art. 20 citato non è stato formalmente soppresso, i riferimenti ad altre disposizioni della legge stessa devono intendersi effettuati alle corrispondenti previsioni del T.U.

Deve qui ulteriormente rilevarsi in ordine alla individuazione dell'ambito applicativo dell'art. 20 della legge n.10/77, che - così come precisato anche dall'Amministrazione finanziaria [2]- esso vada individuato non solo con riferimento ad atti e convenzioni previsti segnatamente dalla legge n. 10/77 (come potrebbe apparire da un'interpretazione meramente letterale del dato positivo), bensì anche con riferimento ad ogni atto che comporti attuazione e pieno, puntuale e completo compimento delle pregresse convenzioni di lottizzazione, e ciò per l'intuibile motivo per il quale, se è da ritenersi meritevole di agevolazione fiscale la convenzione lottizzatoria, non si può non ritenere che anche gli atti finalizzati a darne attuazione possano conseguire il medesimo beneficio tributario .

Del che il legislatore stesso ha comprovato di dare ulteriore prova se solo si pone attenzione al disposto di cui all'art. 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342, (9) a tenore del quale " *Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*"; escludendosi con ciò indirettamente (sia pure con riferimento all'IVA) che un atto traslativo a favore del Comune avente ad oggetto aree od opere finalizzate alla urbanizzazione, in collegamento funzionale con la convenzione di lottizzazione, possa esprimere una qualsiasi capacità contributiva, fiscalmente rilevante.

A quanto sopra si aggiunga che il 2° comma del citato art.20 legge n.10/77 a sua volta prevede l'applicazione del regime fiscale agevolato di cui s'è detto anche a tutti gli atti preordinati alla 'trasformazione' del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi. Sicché, anche volendo qualificare la cessione di cui al quesito quale atto 'esecutivo' rientrante nella complessiva procedura tesa alla trasformazione del territorio cui è finalisticamente preordinata la vicenda lottizzatoria, regolarmente convenzionata, non si potrebbe ragionevolmente escludere l'operatività del trattamento tributario agevolato.

Quanto esposto consente di concludere - nel presupposto che l'atto di cessione 'de quo' sia stato previsto e contemplato da apposita convenzione lottizzatoria - per la plausibile applicabilità delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 32 secondo comma D.P.R. n. 601/73 anche alla fattispecie di cui al quesito, e ciò mercé una interpretazione che valorizzi il senso logico sotteso al disposto di cui al 1° comma dell'art. 20 n.10/77. E quindi non solo in riferimento alla cessione gratuita a favore del Comune delle aree (pur non rientranti nei "piani di zona"), ma anche alla cessione dei sovrastanti fabbricati, nella misura - intuitivamente - in cui si evidenzia un loro pregnante collegamento alle aree stesse con funzione pertinenziale e quindi laddove la cessione degli stessi esprima in modo necessario una funzione (sia pure indirettamente) attuativa degli obblighi convenzionali.

Non va peraltro sottaciuto che quanto forma oggetto delle presenti riflessioni non ha trovato finora riconoscimento formale in alcun pronunciamento espresso da parte dell'A.F. (neanche in risposte ad interpello, per quanto consti); il che induce a suggerire opportuna cautela nell'adozione pratica delle conclusioni cui si è fin qui pervenuti.

Adriano Pischetola

[1] Sulla tematica di cui al quesito sia consentito il richiamo ad altri contributi del sottoscritto estensore, tutti presenti in BDN: " Studio n. 248-2014/T, Cessione "gratuita" di aree (e di opere di

urbanizzazione) al Comune: trattamento fiscale dopo il D.Lgs. n. 23/2011"; Studio n. 49-2006/T, Trattamento fiscale dell'atto di cessione gratuita di area al comune non compresa nei piani di edilizia economica e popolare;

[2] Cfr. in relazione agli atti di cd. redistribuzione immobiliare fra co-lottizzanti' *Risoluzione* n. 220210 del 16 dicembre 1986 - Dir. TT.AA e la *Risoluzione* n. 250666 del 3 gennaio 1983, Dir. TT.AA , secondo cui "L'art. 20 [ndr. della legge n.10/77], per aver menzionato genericamente le 'convenzioni' tra gli atti destinatari del regime di favore, ha inteso comprendere in tale regime anche gli atti ...che rappresentano l'attuazione della stessa convenzione".

Adriano Pischetola

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Alessandra Mascellaro

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT