

## **Cessione fabbricati da rivendere: agevolazioni fiscali condizionate**

### **Interrogazione Camera dei Deputati 17 giugno 2009**

#### **VI Commissione Finanze**

**Molgora – 5-01457 Antonio Pepe e Contento:** *Applicazione in misura ridotta delle imposte di registro, ipotecarie e catastale ai trasferimenti da soggetti privati a società immobiliari di immobili.*

#### **Testo della Risposta**

Con l'interrogazione in esame è stato chiesto, in particolare, «in base a quali considerazioni e in quali situazioni il trasferimento fiscale agevolato (ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale), sia ovvero non sia applicabile al caso in cui il trasferimento immobiliare risulti effettuato da un soggetto privato ad una società che abbia per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili, pur in presenza dell'espressa dichiarazione, nell'atto, che l'acquirente intende trasferirli entro tre anni».

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha rappresentato che l'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, prevede che ai fini dell'imposta di registro si applica l'aliquota agevolata nella misura dell'1 per cento, «Se il trasferimento avente per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricato è esente dall'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numero 8-*bis*), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, ed è effettuato nei confronti di imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni».

Per ciò che concerne le imposte ipotecaria e catastale, l'articolo 1 della Tariffa allegata al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, prevede che, nel caso di specie,

queste si applicano nella misura fissa di euro 168.

In proposito, la nota *II-ter* dell'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al citato decreto n. 131 del 1986, stabilisce che, «Ove non si realizzi la condizione, alla quale è subordinata l'applicazione dell'aliquota dell'1 per cento, del ritrasferimento entro il triennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si rende applicabile una soprattassa del 30 per cento oltre agli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Dalla scadenza del triennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria».

Ciò premesso, l'Agenzia delle Entrate ha rilevato che la disciplina normativa in materia non prevede la tassazione in misura agevolata qualora:

- il trasferimento non abbia per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricato;
- il trasferimento non sia esente dall'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numero 8-*bis*), del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972;
- il trasferimento non sia effettuato nei confronti di imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili;
- l'acquirente non dichiari nell'atto che intende ritrasferire gli immobili entro tre anni.

Pertanto, ne consegue che nel caso prospettato di «trasferimento da un soggetto privato», non essendo avvenuto da parte del cedente nell'ambito dell'esercizio dell'attività di impresa, arte o professione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, non si può fruire della misura agevolativa in esame, in quanto trattasi di operazione esclusa dal campo di applicazione dell'IVA per carenza del presupposto soggettivo.

