

## **TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ**

§§§§§

### **TASSAZIONE\_EVOLUZIONE**

**1. Con effetto dal 1° gennaio 2014,** il comma quarto dell'art. 10 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, dispone la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, relative agli atti di cui all'art. 1 della Tariffa Parte Prima del d.P.R. n. 131/1986, Testo Unico Imposta di Registro, come modificato dal co. 1° del medesimo art. 10.

#### **1.1. Quesito tributario n. 210-2014/T**

TASSAZIONE DI CONVENZIONE PORTANTE TRASFORMAZIONE DI DIRITTO SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO EX ART. 31 L. N. 448/1998

“Conclusivamente:

- alla convenzione contenente solo rimozione dei vincoli di cui più volte s'è detto troveranno applicazione - ai sensi del combinato disposto degli artt. 20 n. 10/77 e 32 D.P.R. n. 601/73 - l'imposta di registro in misura fissa ed il beneficio della esenzione dall'imposta ipotecaria (**senza alcun 'assorbimento' dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria che dovranno essere assolte con i criteri ordinari**),

- mentre alla convenzione recante 'trasformazione' del diritto di superficie in piena proprietà (secondo le modalità e procedure cui innanzi si è fatto cenno) si applicheranno l'imposta proporzionale di registro con aliquota del 9% (con un minimo di euro 1.000,00), e le imposte di trascrizione e catasto nella misura di euro 50,00 cadauna (con esenzione dall'imposta di bollo, dal tributo speciale catastale e dalla tassa ipotecaria).”

## **1.2. Risoluzione 16 febbraio 2015, n. 17E**

**OGGETTO:** Cessione dal Comune agli assegnatari degli alloggi, di aree già concesse in diritto di superficie – Applicabilità dell’articolo 32 del DPR n. 601 del 1973.

“Ai fini in esame, assume, tuttavia rilievo la previsione recata dall’articolo 20, comma 4-ter, del DL 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n.164, che ha introdotto modifiche all’articolo 10, comma 4, del D. LGS. n. 23 del 2011.

L’articolo 10, comma 4, del D. LGS. n. 23 del 2011, nella vigente formulazione stabilisce, infatti, che “*è altresì esclusa la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite...*” , tra l’altro, “*...all’articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601*”.

Si rammenta che l’articolo 32 del DPR n. 601 del 1973 prevede l’applicazione dell’imposta di registro in misura fissa e l’esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, tra l’altro, per “*gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al Titolo III della legge (...) n. 865 del 1971...e gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse*”.

Nell’ambito del Titolo III della legge n. 865 del 1971 sono, dunque, disciplinati, tra l’altro, i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (piani PEEP) a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167. Si tratta delle aree acquisite per esproprio dai Comuni, per l’attuazione dei piani di edilizia economica e popolare, concesse in diritto di superficie per la edificazione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

A parere della scrivente, nell’ambito degli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge n. 865 del 1971, possono essere ricondotti anche gli atti con i quali si dispone, ai sensi del comma 45 dell’articolo 31 della legge n. 448 del 1998, la cessione, da parte dei comuni, delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge n. 167 del 1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell’articolo 35 della legge n. 865 del 1971.

Dal tenore letterale dell’articolo 32 si evince, infatti, che il legislatore ha inteso agevolare il perseguimento della finalità solidaristica, sia nell’ipotesi in cui i Comuni concedano, su aree individuate a tal fine, il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare, sia nell’ipotesi in cui gli stessi comuni trasferiscano la proprietà delle stesse aree.

In tal senso, si ritiene che non rappresenti un elemento ostativo al godimento dell'agevolazione prevista dall'articolo 32 la circostanza che il trasferimento della proprietà dell'area sia intervenuto successivamente al trasferimento del diritto di superficie sulla stessa area, negozio, quest'ultimo già riconducibile nell'agevolazione di cui all'articolo 32, secondo comma , del DPR n. 601 del 1973.

Il citato articolo 35 stabilisce, infatti, che sulle aree comprese nei piani di edilizia economico e popolare il comune concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare.

La successiva cessione in favore degli assegnatari degli immobili delle aree sulle quali insistono gli immobili già realizzati, già concesse in diritto di superficie, concretizza un atto senz'altro connesso con l'atto di concessione del diritto di superficie e ascrivibile alla medesima 'ratio' agevolativa sottesa all'impianto normativo di cui all'articolo 32 del DPR n. 601 del 1973.

Come si evince dalla lettura del comma 48 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, infatti, il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune "... *al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie*".

**Per le ragioni esposte**, deve ritenersi che gli atti con i quali il Comune di ... intende cedere, agli assegnatari degli alloggi, l'area inclusa nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare sita nel territorio comunale, possano essere ricondotti tra gli atti attuativi dei piani di edilizia economica e popolare e, quindi, soggetti al regime di favore di cui al citato articolo 32 del DPR n. 601 del 1973 (**imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale**).

### 1.3. CNN NOTIZIE 18 FEBBRAIO 2015

#### Segnalazioni Novità Prassi Interpretative

#### AGEVOLATI GLI ATTI DI "TRASFORMAZIONE" DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ DI AREE RIENTRANTI NEI "PIANI DI ZONA"

"La risoluzione n.17/E del 16 febbraio 2015 qui in commento sgombera definitivamente il campo dal dubbio se gli atti di trasformazione di cui si tratta fossero da considerare o meno 'agevolati' dopo il 'ripristino' delle agevolazioni indotto dal disposto dell'art. 20 comma 4-ter del d.l. 12 settembre 2014 n. 133 convertito in legge 11 novembre 2014 n. 164 .

(...)

Del resto non v'è chi non veda che anche l'atto 'de quo' - pur postumo rispetto alla convenzione originaria e, intuitivamente, produttivo di effetti per gli assegnatari degli immobili a suo tempo trasferiti in proprietà superficiaria dal soggetto esecutore dell'intervento edilizio - condivide la medesima finalità solidaristica sottesa all'intero impianto dell'art. 32; quindi la 'traslazione' (solo) nel tempo della cessione in proprietà delle aree di cui al Titolo III della legge n.865/71 (originariamente trasferite a titolo di diritto di superficie) non si pone al di fuori del complessivo intervento urbanistico considerato meritevole del trattamento fiscale premiale.

Di guisa che l'atto di 'trasformazione' può essere considerato senza particolari affanni 'attuativo' dei piani di edilizia economica e popolare e, come tale, assoggettabile anch'esso al regime fiscale previsto dall'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

Sono queste le motivazioni fondanti della Risoluzione in commento che, tra gli altri meriti, in via mediata, fornisce anche un'interpretazione condivisibile della novella recata dal comma 4-ter del d.l. n. 133/2014, operando un raccordo diretto tra l'*incipit* del comma stesso (ove è prevista la esclusione dalla soppressione delle agevolazioni ed esenzioni tributarie, già stabilita dal quarto comma art. 10 d.lgs. n. 23/2011) e il riferimento all'art. 32, senza che possa adombrarsi il sospetto che gli atti agevolabili, ricompresi nell'ampio alveo applicativo di detta ultima norma, debbano necessariamente avere ad oggetto immobili 'pubblici'. “

\*\*\*\*\*

*RTrabace\_02.12.2025*