



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobiانchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323.516881 - Fax 0323.581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Cod.Fisc. PTR GTN 62D25 F848T P. IVA 01302980030

AGEVOLAZIONI PER ACQUISTO DI IMMOBILI IN PIANI PARTICOLAREGGIATI

L'art. 1, comma 306, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (in G.U. n. 299 del 27 dicembre 2006), in vigore dal 1° gennaio 2007, modifica nuovamente, a breve distanza di tempo, l'agevolazione fiscale per i trasferimenti di immobili ricompresi nei piani particolareggiati (imposta di registro con l'aliquota dell'1%, imposte ipotecarie e catastali fisse), quale introdotta dall'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e successive modificazioni.

Il panorama normativo relativo alla suddetta agevolazione si ricava, quindi, dal coordinamento sistematico delle seguenti disposizioni:

- articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n. 388;
- articolo 76 della legge 28 dicembre 2001 n. 448;
- articolo 2, comma 30, della legge 24 dicembre 2003 n. 350;
- articolo 36, comma 15, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223;
- articolo 1, comma 306, della legge 27 dicembre 2006 n. 296.

L'art. 36, comma 15, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come modificato dalla legge di conversione n. 248/2006, aveva abrogato l'agevolazione. L'abrogazione, con effetto per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dal 4 luglio 2006 (ferma restando, quindi, l'applicabilità dell'agevolazione per gli atti stipulati anteriormente, ancorché registrati successivamente), faceva salve - a seguito di modifica apportata con la legge di conversione n. 248/2006 - le agevolazioni per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione.

L'art. 1, comma 306, della legge n. 296/2006 sostituisce - con effetto dal 1° gennaio 2007 - le parole «edilizia residenziale convenzionata pubblica» con le parole «edilizia residenziale convenzionata».

Pertanto, sono salve "le agevolazioni per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione".

Ciò significa che l'agevolazione in oggetto compete:

- 1) - in presenza di una previsione di piano particolareggiato di qualsiasi natura (salvo che si tratti di piani attuativi di edilizia residenziale pubblica, per cui l'art. 32 del d.p.r. n. 601/1973 prevede l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione da imposte ipotecarie e catastali; o di piani di recupero, nell'ambito dei quali, in presenza di

convenzione, l'art. 5 della legge 22 aprile 1982 n. 168 prevede l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano il recupero, e delle permutate);

2) - in presenza di una convenzione stipulata con il Comune, che abbia "prevalentemente" ad oggetto un programma di edilizia residenziale (nel senso che il complesso edilizio realizzato deve essere prevalentemente destinato ad uso abitativo);

3) - in presenza di specifiche clausole della convenzione urbanistica che definiscano i prezzi di cessione e i canoni di locazione da praticarsi ad opera del soggetto convenzionato in sede di successivo trasferimento o locazione di unità immobiliari del complesso.