



Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 16/11/2007 n. 333

Oggetto:

Istanza di interpello ... - Cessione alloggi ATER - art. 32 DPR n. 601/73 - imposte di registro, ipotecaria e catastale

Sintesi:

In base alla normativa vigente, le ATER, subentrate agli IACP, rientrano tra i soggetti legittimati a realizzare programmi di edilizia residenziale pubblica, pertanto le cessioni operate dall'ATER, non più riconducibili tra le operazioni imponibili ai fini IVA, beneficiano del regime agevolato di cui all'articolo 32 del DPR n. 601 del 1973, che prevede la corresponsione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, purché ne ricorrano i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge.

Testo:

Con istanza di interpello n., concernente il trattamento fiscale, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, degli atti di vendita di alloggi di proprietà dell'ATER nei confronti di assegnatari o loro familiari conviventi, il notaio Alfa, ha esposto il seguente

QUESITO

Il notaio interpellante è stato incaricato della stipula di atti di vendita di immobili già edificati dall'Istituto autonomo case popolari (IACP), ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed ora gestiti dall'ATER.

Tali cessioni sono effettuate dall'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica (ATER) nei confronti degli assegnatari, o loro familiari conviventi, i quali conducono un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio, ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 recante "norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" atteso che i predetti immobili rientrano nel piano di vendita predisposto in attuazione della medesima legge.

L'istante rappresenta, altresì, che in seguito all'entrata in vigore del DL 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, le cessioni di cui trattasi rientrano tra le operazioni esenti da IVA, ai sensi del novellato articolo 10, comma 8-bis, essendo già trascorso il quadriennio dalla fine dell'intervento della costruzione e pertanto soggette alle ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Ciò premesso, l'istante chiede di sapere se alle cessioni degli alloggi da parte dell'ATER agli assegnatari o loro familiari conviventi siano applicabili le agevolazioni di cui all'articolo 32, comma 2, del DPR 29 settembre 1973, n. 601 che, con riferimento agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge 22 ottobre 1971, n. 865, prevede la corresponsione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante osserva che la disposizione di favore recata dall'articolo 32, comma 2, del DPR n. 601 del 1973, è tuttora in vigore, non essendo stata, neanche implicitamente, abrogata dalla legge n. 560 del 1993.

Pertanto, le cessioni poste in essere dall'ATER, che in forza di quanto disposto dall'articolo 10, comma 8 bis del DPR n. 633 del 1972 sono esenti da IVA ed assoggettate alle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale, possono godere delle agevolazioni di cui alla citata norma agevolativa.

RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 32, comma 2, del DPR n. 601 del 1973, recante la disciplina delle agevolazioni tributarie in materia di edilizia economica e popolare, prevede la corresponsione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, tra l'altro, per "...gli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV..." della legge n. 865 del 1971.

L'articolo 48 della legge n. 865 del 1971, in materia di programmi pubblici di edilizia residenziale, stabilisce, tra l'altro, che "nel triennio 1971-1973, i programmi pubblici di edilizia residenziale, di cui al presente titolo, prevedono: la costruzione di alloggi destinati alla generalita' dei lavoratori...la costruzione di case-albergo per studenti, lavoratori, lavoratori immigrati e persone anziane, nonche' di alloggi destinati ai cittadini piu' bisognosi...".

Dal tenore letterale della predetta disposizione si evince la finalita' solidaristica sottesa all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale.

Si fa altresì presente che dapprima l'articolo 1 del DPR 30 dicembre 1972, n. 1035, e successivamente l'articolo 1 della legge n. 560 del 1993, hanno individuato i soggetti legittimati a realizzare gli alloggi in attuazione di detti programmi.

Tra i predetti soggetti sono stati inclusi anche gli Istituti autonomi case popolari e loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale.

A tali istituti il titolo IV della legge n. 865 del 1971 (artt. 54 e 57) riserva un ruolo determinante per l'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale.

Attualmente, ai sensi dell'articolo 93 del DPR 24 luglio 1977, n. 616, ai predetti IACP sono subentrate le ATER (Aziende residenziali per l'edilizia residenziale pubblica).

In relazione alla fattispecie prospettata, la Regione Lazio, con legge 3 settembre 2002, n. 30, all'articolo 2, comma 1, ha previsto la trasformazione degli IACP in ATER e ha disposto il subentro nella titolarita' di tutti i beni e rapporti attivi e passivi, originariamente facenti capo agli IACP.

Per quanto riguarda il requisito oggettivo, in base al quale e' possibile usufruire del regime agevolato di cui al citato articolo 32, comma 2 del DPR n. 601 del 1973, e' opportuno evidenziare che la vendita, nel rispetto di determinate condizioni, e' attuativa di un programma pubblico di edilizia residenziale.

Con le risoluzioni n. 251258 del 3 gennaio 1987, e n. 127 del 24 aprile 2002, viene, infatti, precisato che, in presenza delle condizioni oggettive e soggettive prescritte dalla legge n. 865 del 1971, gli atti di assegnazione in proprieta' di alloggi, costruiti in attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della suddetta legge, rientrano nella previsione dell'articolo 32, comma 2 del DPR n. 601 del 1973.

Circa l'ambito di applicazione del regime di favore, l'articolo 1, comma 5, della citata legge n. 560 del 1993, prevede che l'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e' consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore. Inoltre, il comma 6 del medesimo articolo, include, tra gli aventi titolo all'acquisto degli alloggi, gli assegnatari o i loro familiari conviventi, e il comma 9 stabilisce le modalita' e condizioni per la cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a soggetti diversi da quelli indicati al comma 6. Tali previsioni rispondono alle finalita' sottese all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica, di agevolare l'accesso all'abitazione alle fasce deboli della popolazione.

Tutto cio' premesso, si fa presente che in materia di imposta di registro, l'articolo 40 del DPR 26 aprile 1986, n. 131, come modificato dal DL n. 223 del 2006, dispone che: "Per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa. Si considerano soggette all'imposta sul valore aggiunto anche le cessioni e le prestazioni per le quali l'imposta non e' dovuta a norma dell'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e quelle di cui al sesto comma del successivo art.

21, ad eccezione delle operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, numeri 8), 8 bis) e 27 quinquies) dello stesso decreto".

L'articolo 10, comma 8 - bis, del DPR n. 633 del 1972, come novellato dal DL n. 223 del 2006, prevede l'esenzione dall'IVA per "le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento...".

Nella fattispecie in esame, in base alle citate disposizioni, le cessioni di immobili abitativi operate dall'ATER sono esenti ai fini IVA, poiche' effettuate dopo quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione e soggette all'imposta di registro.

Cio' posto, occorre stabilire se nel caso in esame, nonostante le modifiche normative intervenute, ricorrono i requisiti per applicare il regime di favore di cui al piu' volte citato articolo 32 del DPR n. 601 del 1973.

In conclusione, considerata la riconducibilita' dell'attivita' svolta dagli IACP all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica di cui al Titolo IV della legge n. 865 del 1971 (per la realizzazione e per la cessione degli alloggi finalizzata esclusivamente allo sviluppo del settore), nonche' la circostanza che l'ATER in argomento e' succeduta ex lege all'IACP in tutti i rapporti giuridici, si ritiene che le cessioni oggetto del presente interpello, in presenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi, possono fruire del regime agevolato di cui al citato articolo 32 del DPR n. 601 del 1973, in base al quale e' prevista l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza d'interpello presentata alla Direzione Regionale del Lazio, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'art. 4, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.