



Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 28/02/2008 n. 66

Oggetto:

Istanza di interpello. Cessione di immobile abitativo di proprietà dello Stato e gestito dall'Agenzia del Demanio. - Art. 32 DPR 29 settembre 1973, n. 601. - Imposte di registro, ipotecarie e catastali

Sintesi:

Le cessioni di beni immobili, costruiti durante il periodo di occupazione anglo-americana con fondi dello Stato italiano nell'ambito di un programma per la realizzazione di alloggi di servizio, sono soggette, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, al regime ordinario.

Testo:

Con istanza di interpello, concernente il trattamento tributario, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale di un atto di vendita di un immobile ad uso abitativo di proprietà dello Stato e gestito dall'Agenzia del Demanio, è stato esposto il seguente

QUESITO

Il signor Alfa fa presente che intende procedere all'acquisto di un immobile ad uso abitativo, sito in.., di proprietà dello Stato e gestito dall'Agenzia del Demanio.

Detto immobile venne costruito con fondi dello Stato italiano durante il periodo di occupazione anglo-americana, per la realizzazione di alloggi di servizio. Nel 1954, con la fine del Governo Militare Alleato (G.M.A.), i predetti alloggi vennero presi in carico dal Demanio dello Stato e destinati a soddisfare le esigenze del personale civile e militare, in servizio presso le amministrazioni statali.

In ragione di tale finalità, l'istante ritiene che i predetti alloggi rientrino tra quelli di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge n. 560 del 1993.

Cio' posto, l'istante chiede di sapere se all'atto di compravendita possa estendersi il regime agevolativo di cui all'articolo 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601, che prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali per "...gli atti e i contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge 22 ottobre 1971, n. 865".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene applicabile il regime agevolativo di cui all'articolo 32 del DPR n. 601 del 1973, in quanto l'immobile da acquistare fa parte di alloggi realizzati con fondi statali e destinati a soddisfare esigenze abitative di personale statale.

In ragione della predetta natura, gli stessi immobili vanno considerati alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560.

A sostegno della propria tesi, l'istante richiama la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 9 agosto 2007, n. 215, in materia di cessione di alloggi costruiti dall'allora Ministero delle Poste e Telecomunicazioni.

RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601, al secondo comma, prevede che le agevolazioni - consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e nell'esenzione dalle imposte ipotecarie e

catastali - si applicano anche "...agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge indicata nel primo comma" (legge 22 ottobre 1971, n. 865).

Atteso cio', si osserva che l'articolo 48 della predetta legge n. 865 del 22 ottobre 1971, stabilisce 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...".

Al riguardo, si precisa che l'attuazione della normativa dettata dal titolo IV della legge 865 del 1971 richiede la sussistenza di requisiti di natura soggettiva ed oggettiva.

Con riferimento ai primi, si osserva che l'articolo 1, comma 1, legge 24 dicembre 1993, n. 560, dispone che sono alloggi di edilizia residenziale pubblica' "...quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonche' con i fondi derivanti dai contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonche' dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale".

Al comma 2, il predetto articolo stabilisce, altresì, che le disposizioni della legge n. 560 del 1993 si applicano anche:

a. agli alloggi di proprieta' dell'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni...;

b. agli alloggi non di servizio di proprieta' delle societa' Ferrovie dello Stato Spa...;

c. agli alloggi acquisiti dagli Enti di sviluppo ai sensi della legge 21 ottobre 1950, n. 841...;

d. agli alloggi acquisiti dal Ministero del Tesoro gia' di proprieta' di Enti Previdenziali disciolti...".

Atteso cio', in via preliminare si osserva che l'espresso riferimento della predetta norma anche "agli alloggi di proprieta' dell'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni...", comporta, ex se, l'inapplicabilita', alla fattispecie in esame, delle conclusioni esposte dalla scrivente nella risoluzione n. 215 del 2007 (tesi sostenuta dall'istante), in quanto la riconducibilita' delle cessioni di alloggi di proprieta' di Poste italiane Spa (societa' subentrata ex lege nei rapporti giuridici facenti capo al Ministero delle Poste e Telecomunicazioni) tra gli atti ed i contratti di attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale, e' fondata sull'espressa previsione normativa di cui all'articolo 1, comma 2, lett. a), legge n. 560 del 1993.

Alle medesime conclusioni si perviene con riferimento all'assoggettabilita' delle cessioni di alloggi di proprieta' degli ATER (ex IACP), nei confronti degli assegnatari e loro familiari conviventi (si v. Risoluzione n. 333 del 16 novembre 2007).

Per quanto attiene al requisito oggettivo, necessario per usufruire del regime agevolato di cui al citato articolo 32, secondo comma, del DPR n. 601 del 1973, con risoluzione del 16 novembre 2007, n. 333, e' stato chiarito che "...la vendita, nel rispetto di determinate condizioni, deve essere attuativa di un programma pubblico di edilizia residenziale".

In definitiva, sulla scorta del principio recato dall'articolo 9 della legge delega 9 ottobre 1971, n. 825 - in base al quale la materia delle esenzioni, delle agevolazioni e dei regimi sostitutivi e' regolata dal criterio generale di limitare nella maggior misura possibile le deroghe ai principi di generalita' e di progressivita' della imposizione - deve ritenersi che la norma agevolativa di cui all'articolo 32, DPR 601 del 1973, non trovi applicazione per fattispecie che non presentino i requisiti soggettivi ed oggettivi da individuarsi esclusivamente alla luce delle considerazioni rappresentate in precedenza.

Al riguardo, si osserva che la Cassazione ha precisato che: "Considerati il carattere fortemente innovativo di tutta la legge n. 865 del 1971 (e in particolare delle norme contenute nel titolo IV della legge stessa), nonche' la specifica caratterizzazione dei soggetti che ivi sono stati indicati per la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale, devono quindi ritenersi esclusi dalla disciplina tributaria agevolativa di

cui al comma 2 dell'art. 32 d.p.r. n. 601 del 1973 (di cui appare chiaro e limitato l'ambito di applicazione e l'intento altrettanto innovativo della normativa in cui e' inserito), tutti quegli altri atti e contratti, pur inerenti al settore dell'edilizia popolare ed economica in base alla pregressa legislazione, che non riguardano strettamente l'attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale, cosi' come disciplinati dalla normativa del 1971..." (Corte di Cassazione, 28 luglio 1994, n. 7062).

Alla luce delle considerazioni svolte, si condividono, quindi, le conclusioni cui e' pervenuta la Suprema Corte, per la quale "...le agevolazioni consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e nell'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, previste dall'articolo 32, secondo comma, del DPR 29 settembre 1973, n. 601, si applicano solo agli atti e ai contratti relativi all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale previsti al titolo 4 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, affidati ad istituti autonomi, cooperative edilizie, societa' con prevalente partecipazione statale, con esclusione di qualsiasi programma, sia pure introdotto da altro ente pubblico, quale una Regione" (ex plurimis Cassazione del 24 maggio 2005, n. 10950; Cass. 18 febbraio 1999, n. 1341; Cass. 5 giugno 1997, n. 5023)

A cio' si aggiunga che l'articolo 48 della legge n. 865 del 1971 circoscrive i programmi pubblici di edilizia residenziale, oggetto della disciplina recata dalla medesima legge, al triennio 1971 - 1973, mentre l'immobile oggetto del presente interpello e' stato costruito durante il periodo di occupazione della citta' di...

In conclusione, non si condivide la soluzione prospettata dall'istante con l'interpello in esame, ritenendosi, invece, che l'atto di compravendita dell'immobile deve essere assoggettato, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, al regime ordinario.

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