

Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 31/07/2002 n. 254

Oggetto:

Contratti di cessione volontaria in corso di espropriazione - Agevolazioni ed esenzioni fiscali imposte di registro, ipotecaria catastale e di bollo.

Sintesi:

La risoluzione fornisce chiarimenti in ordine al trattamento tributario ai fini delle imposte di registro, ipotecaria, catastale e di bollo ai contratti di cessione volontaria di immobili in corso di espropriazione per pubblica utilita'. L'Agenzia precisa che i contratti di cessione volontaria stipulati nell'ambito del procedimento di espropriazione per pubblica utilita' sono sempre esenti dall'imposta di bollo; se l'acquirente e' lo Stato sono esenti dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale; se acquirenti sono gli enti pubblici territoriali, sono soggetti all'imposta fissa di registro e ipotecaria e all'imposta catastale in misura proporzionale.

Testo:

Sono pervenuti a questa Direzione alcuni quesiti sull'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale e di bollo ai contratti di cessione volontaria di immobili in corso di espropriazione per pubblica utilita'.

In proposito la scrivente fa presente che ai fini dell'imposta di registro, la tassazione di atti traslativi a titolo oneroso della proprieta' di beni immobili in genere, se il trasferimento avviene a favore di enti pubblici territoriali (Comuni, Province, Regioni), e' prevista dall'art. 1, settimo periodo, della tariffa allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, nella misura fissa di euro 129,11; inoltre l'art. 57, comma 8 dello stesso Testo Unico stabilisce l'esenzione per gli atti di espropriazione per pubblica utilita', se espropriante o acquirente e' lo Stato (cfr. Ris. n. 72 del 28/5/2001).

Nel caso delle imposte ipotecarie e catastali la stessa esenzione, se l'atto e' a favore dello Stato, e' prevista rispettivamente nell'art. 1, comma 2 (ipotecaria) e nell'art. 10, comma 3 (catastale) del Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecarie e catastali, di cui al d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347. Nel caso, invece, di atti a titolo oneroso a favore di regioni, province e comuni e altri enti pubblici territoriali, l'art. 2 della tariffa dello stesso Testo Unico per l'imposta ipotecaria prevede il pagamento in misura fissa di euro 129,11 e l'art.10 stabilisce per le volture catastali l'imposta del 10 per mille sul valore dei beni immobili.

Da ultimo, per l'imposta di bollo, la giurisprudenza ha attribuito alla cessione volontaria effettuata nell'ambito del procedimento di espropriazione la natura di contratto di diritto pubblico che e' sostanzialmente equipollente al provvedimento ablativo ed i suoi effetti risultano, pertanto, analoghi a quelli propri del decreto di espropriazione (Cass. 18 luglio 1994, n.6710; Cass. 12 luglio 1994, n. 6554; Cass. 6 dicembre 1984, n. 6424).

Cio' posto, il contratto di cessione volontaria nella particolare fattispecie in esame deve ritenersi integrativo e conclusivo del procedimento stesso, e pertanto compreso nell'ambito dell'esenzione prevista dall'art. 22 della Tabella, allegato B del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642. La tesi esposta e' confermata dal d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilita' - che prevede nell'ambito del procedimento di esproprio la possibilita' di stipulare un jaccordo di cessione'; l'art. 45 dello stesso decreto stabilisce inoltre che "l'accordo

di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio". Pertanto una diversa prassi deve considerarsi superata.

Infine, questa Direzione Centrale sottolinea che i decreti di esproprio che prevedono distinti trasferimenti immobiliari in capo a soggetti diversi sono qualificabili 'atti plurimi', in quanto, pur costituendo formalmente un solo provvedimento, contengono piu' disposizioni negoziali che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, poiche' si riferiscono a soggetti e oggetti espropriati distinti ed autonomi; pertanto, ad essi vanno applicate tante imposte fisse quanti sono i trasferimenti posti in essere, secondo le previsioni dell'articolo 21 del T.U. n. 131 del 1986 (cfr. circ.257/T del 4 novembre 1998).

Riepilogando, i contratti di cessione volontaria stipulati nell'ambito del procedimento di espropriazione per pubblica utilita' sono sempre esenti dall'imposta di bollo; se l'acquirente e' lo Stato sono esenti dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale; se acquirenti sono gli enti pubblici territoriali, sono soggetti all'imposta fissa di registro e ipotecaria e all'imposta catastale in misura proporzionale.