

*Napoli, 24 settembre 2009*

Settore Servizi e consulenza  
Ufficio Gestione tributi

Alla Direzione Provinciale di Benevento  
Agli Uffici locali  
Loro Sedi

e p.c. Ai Settori della Direzione Regionale

Agli Uffici interni  
della Direzione Regionale

Sede

Prot. 2009/45001

***OGGETTO: Tassazione di atto di trasferimento di immobili ricadenti in piani urbanistici particolareggiati - Documentazione richiesta per la concessione del trattamento di favore.***

Al fine di dare uniformità di indirizzo e di comportamento agli Uffici Locali e Territoriali della regione in materia di tassazione e di registrazione di atti, si forniscono le seguenti istruzioni operative – formulate a seguito soluzione data dal gruppo di lavoro istituito con Disposizione di servizio n. 16/2009 - riguardanti il trattamento fiscale degli atti indicati in oggetto.

La legge n. 244/2007 ha riformulato il trattamento tributario applicabile alle cessioni di immobili compresi in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, in precedenza disciplinato dall'articolo 33, comma 3, della legge n. 388/2000 e successive modificazioni. In particolare, a seguito delle modifiche apportate all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/86 dall'articolo 1, comma 25, della succitata legge n. 244 del 2007, l'imposta di registro si applica nella misura dell' 1 per cento *"se il trasferimento ha per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto"*.

Dalla lettura della succitata disposizione si rileva che la medesima è applicabile soltanto in relazione ad immobili compresi in piani urbanistici diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale con esclusione, quindi, degli immobili rientranti in piani riferiti ad insediamenti aventi destinazione diversa da quella residenziale (edilizia commerciale, insediamenti industriali, ecc.).

Il successivo comma 26 del medesimo articolo della Legge 244/2007 ha modificato l'articolo 1-bis della Tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/90 prevedendo l'assoggettamento ad imposta ipotecaria nella misura del 3 per cento per gli atti *"che importano il trasferimento di proprietà, la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari attinenti ad immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati"*.

L'imposta catastale, invece, in mancanza di specifiche disposizioni, è dovuta nella misura ordinaria prevista dall'articolo 10, comma 1, del succitato D.Lgs. 347/90.

Con la risoluzione del 22 dicembre 2005, n. 175, emanata in vigenza della disposizione di cui all'articolo 33, comma 3, della legge n. 388 del 2000, la Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, nell'individuare l'esatta portata della locuzione *"piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati"*, ha chiarito che *"sotto l'accezione piani urbanistici particolareggiati regolarmente approvati rientrano sia i piani urbanistici ad iniziativa pubblica, disciplinati dagli articoli 13 e seguenti della legge 1150 del 17 agosto 1942 (cd. legge urbanistica), sia i piani urbanistici ad iniziativa privata attuativi del piano regolatore generale..."*.

La stessa Direzione con la circolare 31 gennaio 2002, n. 11, in merito alle condizioni necessarie per ottenere il trattamento agevolato di cui al predetto articolo 33, comma 3, ha precisato che *"...l'esistenza del piano regolatore generale è una condizione necessaria ma non sufficiente ai fini dell'agevolazione, perché occorre che il trasferimento si compia all'interno di aree individuate da appositi piani che siano espressamente attuativi ed esecutivi del piano regolatore generale medesimo. Quindi anche in presenza del piano regolatore generale regolarmente approvato, in mancanza di un piano particolareggiato concretamente vigente, non è applicabile il regime di favore"*.

Il succitato orientamento di prassi risulta ancora attuale nonostante le modifiche apportate dalla legge n. 244 del 2007 in materia di trasferimento di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati. Infatti, in base a quanto statuito dai citati commi 25 e 26 dell'articolo 1 della legge n. 244 del 2007, l'applicazione del regime previsto dalla predetta normativa è subordinata, tra l'altro, alla condizione che l'immobile oggetto di trasferimento sia compreso in *"piani urbanistici particolareggiati..."*.

Pertanto, come avveniva in vigenza dell'articolo 33, comma 3, della legge n. 388 del 2000, l'inserimento dei beni immobili oggetto di trasferimento in aree comprese

nei suddetti piani attuativi costituisce presupposto indispensabile per l'applicazione del regime fiscale in argomento .

Al riguardo, si evidenzia che non si è in presenza di tale presupposto nell'ipotesi in cui il piano regolatore generale contenga dettagliate prescrizioni circa l'assetto e lo sviluppo urbanistico complessivo del territorio.

Infatti, l'istituto del piano particolareggiato - cui rinvia la norma fiscale - viene espressamente previsto dalle vigenti leggi urbanistiche, trattandosi di uno strumento di pianificazione mirante a dare esecuzione alle scelte urbanistiche adottate con i suddetti piani regolatori.

Da quanto sopra riportato si evince che sono escluse dal trattamento tributario in esame le cessioni di aree edificabili che non sono inserite nei suddetti piani particolareggiati.

Ai fini del riconoscimento del particolare regime fiscale, è necessario produrre, in sede di registrazione, un recente certificato di destinazione urbanistica dal quale si evinca che l'immobile compravenduto è compreso in un'area interessata da un piano urbanistico particolareggiato di edilizia residenziale.

Nel caso di trasferimento di un immobile situato in un'area soggetta ad un piano di lottizzazione previsto dall'art. 28 della legge 1150/42, dovrà essere esibita la relativa convenzione, deliberata dal Comune, firmata da quest'ultimo e dall'attuatore.

In relazione a tale fattispecie agevolativa si segnala, per ogni opportuna utilità, l'irrelevanza dell'intervenuta Sentenza della Corte di Cassazione – Sez. V civ. - n. 16835 del 20/06/2008, in quanto emessa in tema di fattispecie disciplinata dalla precedente normativa.

Codesti Uffici, pertanto, in sede di trattazione degli atti di tale tipologia, si atterranno espressamente all'indicato criterio di tassazione.

Qualora precedentemente adottato un diverso comportamento, valutato ciascun caso e tenuto conto del termine di decadenza dell'A.F., si procederà al recupero delle maggiori imposte dovute.

IL DIRETTORE REGIONALE

Enrico Sangermano\*

\*Firma autografa sostituita da indicazione a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2 del Dlgs 39/93