



Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Circolare del 31/01/2002 n. 11

Oggetto:

Regime fiscale dei trasferimenti di beni immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati - legge 23 dicembre 2000, n. 388, art. 33, comma 3, e legge 28 dicembre 2001, n. 448, art. 76.

Sintesi:

La circolare fornisce chiarimenti in ordine al regime fiscale dei trasferimenti di beni immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, disciplinato dall'articolo 76 della legge 28 dicembre 2001, n. 448. Il documento segnala che l'articolo in esame e' norma interpretativa dell'articolo 33, comma 3 della legge 23 dicembre 2000, n.388. Secondo la nuova disciplina, con efficacia dal 1 gennaio 2001, i trasferimenti di beni immobili, compresi in piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, sono soggetti ad imposta di registro dell'1% ed imposte ipotecaria e catastale in misura fissa a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento.

Testo:

L'articolo 76 della legge finanziaria 2002 e' una norma di carattere interpretativo che chiarisce il significato della disposizione contenuta nell'articolo 33, comma 3 della legge 23 dicembre 2000, n.388 (legge finanziaria 2001).

Questo comma ha previsto un particolare regime fiscale - imposta di registro con aliquota dell'1% e imposte ipotecaria e catastale in misura fissa - per i trasferimenti di beni immobili, compresi in piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento.

L'interpretazione operata dall'articolo 76 specifica che questa agevolazione si applica anche ai trasferimenti a favore di soggetti che al momento dell'acquisto non dispongono gia' di altro immobile compreso nello stesso piano urbanistico.

L'intervento normativo definisce meglio la sfera di legittimita' attiva prevista per questo regime di favore, ovvero permette di individuare con maggiore chiarezza i soggetti destinatari dell'agevolazione, e allontana i dubbi sorti sulla relazione tra i trasferimenti di beni immobili e l'utilizzazione edificatoria dell'area'.

Quest'Agenzia con le circolari 1 e 6 - rispettivamente del 3 e 26 gennaio 2001 - aveva ritenuto questa relazione un 'nesso funzionale' tra l'immobile acquistato e l'edificabilita' dell'area gia' in possesso dell'acquirente; cioe' per beneficiare dell'agevolazione l'acquisto doveva rimuovere un ostacolo all'edificabilita' dell'area stessa.

L'articolo 76 della legge finanziaria 2002, precisa che l'agevolazione spetta indipendentemente dalla circostanza che l'acquirente disponga di un altro immobile compreso nello stesso piano urbanistico ed elimina ogni perplessita'.

Pertanto, ai trasferimenti di beni immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale (cfr. circolare dell'Agenzia delle Entrate n.6 del 26 gennaio 2001), si applica l'imposta di registro in misura dell'1% e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, a condizione che entro cinque anni dalla data dell'atto di trasferimento avvenga l'utilizzazione edificatoria.

La previsione "piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale e

regionale" dichiara la natura 'particolareggiata' dei piani urbanistici. Da ciò consegue 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.

Sotto l'accezione "piani urbanistici particolareggiati, comunque, denominati, regolarmente approvati" rientrano sia i piani particolareggiati ad iniziativa pubblica, disciplinati dagli articoli 13 e seguenti della legge 1150 del 17 agosto 1942 (c.d. legge urbanistica), sia i piani urbanistici ad iniziativa privata attuativi del piano regolatore generale (ad esempio i piani di lottizzazione previsti dall'articolo 28 della legge 1150) purché la relativa convenzione, deliberata dal Comune, sia firmata da quest'ultimo e dall'attuatore.

Il piano di lottizzazione, stipulato in convenzione con un organo pubblico (Comune) che lo delibera e lo approva, sottoscrivendolo insieme all'attuatore, è equiparabile ad un piano particolareggiato poiché concretizza un interesse pubblico. Questa interpretazione è tra l'altro avvalorata dal Consiglio di Stato, II sezione, che, in data 5 marzo 1997 con la sentenza n.1463, ha ritenuto il piano di lottizzazione uno strumento attuativo delle prescrizioni del piano regolatore generale al pari di un piano particolareggiato. Inoltre, è necessario che la convenzione venga stipulata prima che sia posto in essere il trasferimento, a conferma che il procedimento amministrativo sia stato eseguito e completato secondo la normativa statale o regionale, dato che l'articolo 33 comma 3, della legge 388/2000, prevede espressamente che i piani urbanistici particolareggiati siano "regolarmente approvati".

Si precisa che oggetto dell'agevolazione sono beni immobili trasferiti, e che, per la conferma dell'agevolazione, deve realizzarsi la condizione dell'utilizzazione edificatoria.

Perché si integri l'ipotesi di utilizzazione edificatoria dell'area non è sufficiente che i lavori siano stati iniziati solo formalmente e poi sospesi, occorre, invece, che - entro il termine stabilito di cinque anni - la costruzione sia iniziata ed esista un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, cioè sia stato eseguito il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura (art. 2645-bis, comma 6, c.c.).

Nell'ipotesi di acquisto di un fabbricato, perché si verifichi la condizione dell'"utilizzazione edificatoria dell'area", è necessario che l'intervento consista nella demolizione e ricostruzione integrale. L'ambito semantico della locuzione utilizzazione edificatoria dell'area, infatti, si estende all'area di sedime di un fabbricato, compreso nell'ambito del piano urbanistico particolareggiato acquistato in regime agevolato, poi demolito e ricostruito nei successivi cinque anni.

Per completezza e ad ogni buon fine, è il caso di aggiungere che, essendo espressamente oggetto di agevolazione soltanto l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale, tutti gli altri tributi dovuti per i trasferimenti in questione (Iva, imposta di bollo, ecc.), si applicano ordinariamente.

Da ultimo, trattandosi di un'interpretazione normativa, le disposizioni dell'articolo 76 in questione retroagiscono al momento della decorrenza dell'agevolazione e cioè al 1 gennaio 2001: data dell'entrata in vigore della precedente legge finanziaria (legge 23 dicembre 2000, n. 388, pubblicata in G.U. il 29 dicembre 2001).

Infine, sarà cura delle Direzioni regionali di attivarsi affinché gli Uffici si uniformino alle indicazioni contenute nella presente circolare e provvedano ad abbandonare il relativo contenzioso eventualmente pendente per evitare inutili costi a carico dell'Agenzia.