



Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 31/03/2005 n. 40

Oggetto:

Istanza d'interpello - art. 33, comma 3 della legge 388/2000 - ambito di applicazione del regime fiscale dei trasferimenti di beni immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati

Sintesi:

L'agevolazione prevista dall'art. 33, comma 3, della legge n. 33/2000 (Disposizioni in materia di imposta di registro e altre imposte indirette e disposizioni agevolative) spetta all'acquirente del terreno situato "in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati comunque denominati", a condizione che entro cinque anni dall'atto di acquisto lo utilizzi a scopo edificatorio.

Nel caso in cui, entro i termini fissati dalla legge, l'acquirente non utilizzi il terreno in questione per edificare si ha la decadenza dall'agevolazione con il conseguente obbligo di corrispondere le imposte in misura ordinaria.

Il successivo trasferimento del terreno ad altro acquirente, se soggetto all'imposta di registro, comporta l'applicazione del regime agevolato, indipendentemente dalla data in cui è posto in essere, sempre che avvenga l'utilizzazione a fini edificatori entro i cinque anni dal secondo acquisto.

Testo:

Si segnala, per l'interesse e la correttezza della tesi interpretativa sostenuta, il parere reso dalla Direzione Regionale delle Entrate ... in sede di risposta all'interpello di seguito riportato.

QUESITO

Il notaio Tizio di ... riferisce che: - alcuni imprenditori artigiani hanno costituito un Consorzio al fine di consentire la costruzione dei propri opifici a condizioni economiche più vantaggiose rispetto a quelle del libero mercato; - il Consorzio in esame ha acquistato alcune estensioni di terreno ricadenti nella zona P.I.P. di un Comune in provincia di ... con atti notarili nei quali si è avvalso dell'agevolazione di cui all'articolo 33, comma 3, della legge n.388/2000, essendo il Piano per gli Insediamenti Produttivi, regolarmente approvato dal Consiglio Comunale, equiparato al piano particolareggiato; - tra le finalità principali del Consorzio vi è quella di cedere successivamente i lotti così acquistati alle imprese consorziate per consentire a queste ultime di procedere singolarmente alla costruzione del fabbricato utilizzando le imprese costruttrici che riterranno più convenienti. Tanto premesso l'interpellante chiede: - "quali conseguenze fiscali sopporta il Consorzio alienando le aree ancora inedificate sia pure prima del quinquennio? - Può ritenersi che il Consorzio non decade dall'agevolazione sempre che venga rispettato il requisito oggettivo dell'edificazione entro cinque anni dal primo acquisto così che il consorziato, successivo acquirente nel quinquennio, possa anch'egli richiedere la stessa agevolazione fiscale? - Oppure, il consorziato che acquista l'area può richiedere ex novo la stessa agevolazione fiscale se il Consorzio è incorso in decadenza dall'agevolazione invocata nel primo acquisto?".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE

L'interpellante non fornisce alcuna soluzione.

RISPOSTA DELLA DIREZIONE AL CONTRIBUENTE ISTANTE

"Preliminarmente, e' opportuno precisare che con la disposizione agevolativa di cui all'articolo 33, comma 3 della Legge n. 388/2000, il legislatore non ha inteso derogare ai principi generali che sottendono all'applicazione delle norme in materia d'Iva e di alternativa' di quest'ultima con l'imposta di registro, ma ha solo previsto, per il caso in cui il trasferimento sia assoggettabile ad imposta di registro, (come per le cessioni di aree comprese nei PIP da parte dei Comuni a soggetti che intendono impiantare attivita' produttive), la riduzione della relativa aliquota proporzionale.

Tanto premesso, la scrivente osserva che:

- l'articolo 33, comma 3, della Legge n. 388/2000 dispone: "I trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, sono soggetti all'imposta di registro dell'1 per cento e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento";

- la Circolare n. 11/E del 31 gennaio 2002 dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "perche' si integri l'ipotesi di utilizzazione edificatoria dell'area (...) occorre (...) che - entro il termine stabilito di cinque anni - la costruzione sia iniziata ed esista un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, cioe' sia stato eseguito il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unita' e sia stata completata la copertura (art. 2645-bis, comma 6, c.c.)".

Pertanto, a parere della scrivente, il trasferimento dell'area incorre nella decadenza dalle predette agevolazioni fiscali ove il Consorzio non realizzi l'edificio significativo, voluto dalla legge di favore, entro il termine di cinque anni dal trasferimento stesso.

In riferimento all'ulteriore quesito proposto, relativo alla possibilita' di usufruire delle agevolazioni in oggetto nell'ipotesi di successivo trasferimento a favore del consorziato, la scrivente, atteso che:

- la fattispecie sottoposta (cessione di area edificabile) e' un'operazione che rientra nel campo di applicazione dell'IVA, dal momento che non e' indicata fra quelle escluse dall'articolo 2, terzo comma, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633;

- la pluralita' di cessioni di lotti edificabili prospettata, che il Consorzio intende realizzare in proprio, in ottemperanza a specifici fini statutari evidenziati nell'istanza, fa presumere che lo stesso svolga attivita' oggettivamente commerciale ed assuma, ai fini I.V.A., la qualifica di soggetto passivo di imposta, ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. n. 633/72; ritiene non applicabile la normativa agevolativa in questione.

Pertanto, si reputa che la cessione dell'area edificabile sia assoggettabile ad I.V.A., dal momento che ne sussistono i relativi presupposti soggettivi e oggettivi, e, che, conseguentemente, si applichi l'imposta di registro in misura fissa, come previsto dall'art. 40 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

Si ritiene opportuno precisare che l'agevolazione di cui all'art. 33, comma 3, della Legge n. 388/2000 e' riferita all'atto di trasferimento di 'beni immobili' situati 'in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati comunque denominati'. Beneficiario ne e' l'acquirente del terreno, a condizione che entro i termini fissati dalla legge - cinque anni dall'atto di acquisto - lo utilizzi a scopo edificatorio.

La mancata utilizzazione edificatoria nel quinquennio comporta la decadenza dall'agevolazione e il conseguente obbligo di corrispondere le imposte in misura ordinaria.

Si ravvisa una particolare ipotesi di decadenza dal beneficio in caso di 'rivendita' dell'area inedificata, anche se l'alienazione avvenga entro i cinque anni dall'acquisto.

La decadenza non preclude la possibilita' di chiedere l'applicazione del regime agevolato, ex articolo 33, comma 3, della Legge n. 388/2000, in relazione ad un nuovo, diverso atto di acquisto.

L'agevolazione e' limitata all'imposta di registro e alle imposte ipotecaria e catastale; devono essere, invece, corrisposti nella misura

ordinaria gli altri tributi dovuti per i trasferimenti in questione (Iva, imposta di bollo, ecc) - cfr circolare n. 11 del 31/01/2002 -