



## Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 17/12/2004 n. 156

### Oggetto:

Istanza di interpello - imposte di registro, ipotecaria e catastale - Convenzione di redistribuzione di aree tra colottizzanti

### Sintesi:

La risoluzione, rispondendo ad un'istanza d'interpello, precisa quale sia il trattamento tributario, ai fini dell'imposta di registro, da riservare agli atti di lottizzazione immobiliare, posti in essere dai proprietari nella convenzione di redistribuzione di aree.

Anche se funzionalmente collegati alla causa complessiva dell'operazione, gli atti di redistribuzione di aree sono assoggettati ciascuno ad autonoma tassazione, dal momento che ognuno e' riconducibile a distinti schemi causali - trasferimento di proprieta' -.

### Testo:

Si segnala, per l'interesse generale e la correttezza della tesi interpretativa sostenuta, il parere reso dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale del .... in sede di risposta all'interpello di seguito riportato in forma integrale.

### QUESITO

" Il notaio avv. XZ, ha ricevuto una Convenzione di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti in data 30.01.2004, conseguente a un atto di convenzione urbanistica per l'attuazione di un piano di lottizzazione del 04.08.2003. Chiede un parere in merito alla tassazione, ai fini dell'imposta di registro, della Convenzione di redistribuzione di aree del 30.01.2004.

### SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

Il professionista ritiene che l'atto debba essere assoggettato alla disciplina dell'articolo 20 della Legge 28.01.1977, n. 10 e dell'articolo 21 secondo comma del D.P.R. 26.04.1986 n. 131, con conseguente applicazione di 1 o 3 imposte fisse, in considerazione dell'unicita' della causa e della conseguente intrinseca correlazione tra le varie redistribuzioni di aree, nel senso che ognuna di esse ha motivo di essere in necessaria funzione delle altre.

### RISPOSTA DELLA DIREZIONE AL CONTRIBUENTE ISTANTE

L'articolo 20, primo comma, della legge 28.01.1977 n. 10 dispone che "ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge, si applica il trattamento tributario di cui all'articolo 32, secondo comma, del D.P.R. 29.09.1973 n. 601." Sono compresi in tale regime anche gli atti di redistribuzione immobiliare che i proprietari, nella convenzione, pongono in essere per conseguire gli scopi urbanistici di cui alla legge 10/77 (cfr. ris. Min.Fin. n. 220210 del 16.12.1986). In tal senso, la costituzione del comparto tra i proprietari per la lottizzazione deve essere stata effettuata nell'ambito dell'attuazione degli strumenti urbanistici generale sulla base dei programmi pluriennali di attuazione, ai sensi dell'articolo 13 della legge 10/77. Tale norma prevede, infatti, al sesto comma, che, "qualora nei tempi indicati dai programmi di attuazione gli aventi titolo non presentino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, il comune espropria le aree...". In tale ambito, la costituzione del consorzio tra i proprietari - unica alternativa all'iniziativa pubblica - assume la figura di lottizzazione obbligatoria ai sensi del citato articolo 13 (si veda, ris. Min. Fin. N. 250666 del

03.01.1983). Di conseguenza, si ritiene che l'agevolazione di cui all'articolo 20 trovi applicazione nel caso di atti di redistribuzione immobiliare tra i proprietari di aree che si siano riuniti in consorzio, così come previsto dall'articolo 13 della legge, come lottizzazione obbligatoria per evitare l'espropriazione per pubblica utilità: elementi che non risultano sussistere nel caso di specie, non essendo stato costituito un consorzio ai sensi dell'articolo 13 e, trattandosi, tra l'altro, di una lottizzazione a iniziativa privata. Per quanto concerne l'unicità della causa ai sensi dell'articolo 21 del D.P.R. 26.04.1986 n. 131, relativo agli "Atti che contengono più disposizioni", tale norma distingue a seconda che le disposizioni derivino o meno "necessariamente, per la loro intrinseca natura", le une dalle altre, a seconda cioè che si tratti di "negozi complessi" o "negozi collegati". Nel primo caso, va tassata solo la disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa (secondo comma); nel secondo, ciascuna disposizione va autonomamente tassata. La distinzione tra negozio complesso e negozio collegato va ricercata nell'elemento causale, cioè nella funzione economico-sociale che identifica e caratterizza il negozio giuridico. Il negozio complesso è caratterizzato dalla fusione nel contenuto di un unico negozio di più elementi, ciascuno dei quali, isolatamente considerato, ne formerebbe uno distinto; fondendosi in un'unica causa, i singoli negozi non sono suscettibili di autonoma considerazione, in quanto sono riconducibili ad un unico rapporto. Nel negozio collegato, invece, i singoli negozi, pur essendo funzionalmente collegati, sono strutturalmente autonomi e inquadrabili in distinti schemi causali. L'unitarietà dell'interesse perseguito è realizzata attraverso contratti diversi, che si caratterizzano per un interesse immediato autonomamente identificabile, che è tuttavia parziale rispetto a quello unitario prefisso attraverso l'insieme dei contratti. In tal senso, anche la giurisprudenza di legittimità ha statuito che l'atto complesso va assoggettato a un'unica tassazione di registro, in quanto le varie disposizioni sono rette da un'unica causa e, quindi, derivano necessariamente, per loro intrinseca natura, le une dalle altre. Invece, le disposizioni

che danno vita ad un collegamento negoziale, ma sono rese da cause distinte, sono assoggettate ciascuna ad autonoma tassazione, in quanto la pluralità delle cause dei singoli negozi, ancorché funzionalmente collegate dalla causa complessiva dell'operazione, essendo autonomamente identificabili, portano ad escludere che le disposizioni rette da cause diverse possano ritenersi derivanti, per loro intrinseca natura, le une dalle altre (cfr. Cass., sez. I, n. 81/1996; Cass., sez. I, 8142/96). Dalla lettura dell'atto oggetto del presente interpello, non emerge un'unicità della causa nel senso sopra delineato, ma piuttosto negozi che, pur essendo funzionalmente collegati, sono autonomamente riconducibili a distinti schemi causali (trasferimenti di proprietà) - cfr. Ris. n. 57/E del 9 aprile 2004 -