



Dott. Gaetano Petrelli  
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323.516881 - Fax 0323.581832

E-mail: [gpetrelli@notariato.it](mailto:gpetrelli@notariato.it)

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

Cod.Fisc. PTR GTN 62D25 F848T - P. IVA 01302980030

### **AGEVOLAZIONI PER ACQUISTO DI IMMOBILI IN PIANI PARTICOLAREGGIATI**

L'articolo 1, commi da 26 a 28, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 ha riscritto - con riguardo agli atti perfezionati a partire dal 1° gennaio 2008 - la disciplina delle agevolazioni degli atti relativi ad immobili siti in piani particolareggiati.

L'art. 1, comma 27, ha abrogato in particolare l'art. 36 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006, n. 248, che era stato modificato dall'art. 1, comma 306, della legge n. 296/2006, e che limitava l'agevolazione ai trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione". Ciò significa che *l'agevolazione non è più limitata alla sola edilizia convenzionata, e non richiede in particolare una convenzione per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione.*

La legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) non ha abrogato invece espressamente le altre preesistenti fonti normative, che rimangono quindi in vigore, nella misura in cui non siano state abrogate tacitamente per incompatibilità. In particolare, poiché l'art. 36 del d.l. 223/2006, ora abrogato, abrogava a sua volta l'art. 33, comma 3, della legge n. 388/2000, quest'ultima disposizione "rivive" nei limiti della suddetta compatibilità.

Ulteriori modifiche sono state apportate dall'art. 2, comma 23, del D.L. 29 dicembre 2010, n. 225 (in G.U. n. 303 del 29.12.2010), inserito dalla legge di conversione 26 febbraio 2011, n. 10 (in G.U. n. 47 del 26.2.2011), che ha prorogato di tre anni il termine di cinque anni di cui all'art. 1, comma 25, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, portandolo a complessivi otto anni.

Pertanto, nel testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al d.p.r. n. 131/1986, all'articolo 1 della Tariffa, parte I, il periodo finale deve leggersi come segue:

*«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 otto anni dalla stipula dell'atto: 1 per cento».*

Inoltre, per espressa previsione del comma 23 in commento, le disposizioni di cui ai commi 25, 26 e 27 dell'art. 1 della legge n. 244/2007 – e quindi le agevolazioni ivi previste – si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate poste in essere a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, nonché alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione a decorrere dall'anno 2005.

Il panorama normativo relativo alla suddetta agevolazione si ricava, quindi, dal coordinamento sistematico delle seguenti disposizioni:

- articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388;
- articolo 76 della legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- articolo 2, comma 30, della legge 24 dicembre 2003, n. 350;
- articolo 1, commi da 26 a 28, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007);
- articolo 2, comma 23, del D.L. 29 dicembre 2010, n. 225, inserito dalla legge di conversione 26 febbraio 2011, n. 10.

L'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, riguarda i “trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale”, ed “a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento”; ricorrendo tali presupposti, la norma assoggetta i medesimi atti all'imposta di registro dell'1 per cento e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa. L'agevolazione ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria è stata completamente ridisciplinata dalla Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007); quindi per tale parte vi è abrogazione tacita per regolamentazione dell'intera materia. Ai fini dell'applicazione dell'imposta catastale in misura fissa, invece, la reviviscenza della originaria disciplina legittima l'applicazione del suddetto art. 33, comma 3 (occorre tuttavia segnalare che l'Amministrazione finanziaria è orientata in senso diverso, e ritiene applicabile alla fattispecie l'imposta catastale con l'aliquota ordinaria dell'1%).

Continua, inoltre, ad applicarsi anche la norma interpretativa contenuta nell'art. 76 della legge n. 448/2001, ai sensi del quale l'agevolazione compete “anche nel caso in cui l'acquirente non disponesse in precedenza di altro immobile compreso nello stesso piano urbanistico”.

Anche la disciplina della decadenza da agevolazioni - per mancata edificazione nel quinquennio - non appare modificata: cfr. sul punto PETRELLI, *Agevolazioni per piani particolareggiati, decadenza in caso di rivendita dell'area inedificata e sanzioni applicabili*, in *Studi e materiali*, 2003, 1, p. 168; PETRELLI, *Agevolazioni per piani particolareggiati e decadenza in caso di rivendita dell'area inedificata*, in *Studi e materiali*, 2003, 1, p. 166; Ris. Agenzia Entrate 31 marzo 2005 n. 40/E.

Come illustrato in prosieguo, sussistono per ciascuna delle imposte considerate (registro, ipotecaria e catastale) diversi presupposti di applicazione dei rispettivi trattamenti agevolati.

#### - IMPOSTA DI REGISTRO:

Viene aggiunto un ulteriore periodo all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986 (testo unico delle disposizioni sull'imposta di registro): "*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: 1 per cento".*

Riguardo all'imposta di registro, quindi, per poter usufruire del trattamento agevolato è necessario:

- che il piano particolareggiato sia diretto all'attuazione di un programma di edilizia residenziale (il singolo immobile può, peraltro, avere una destinazione diversa);

- che il trasferimento immobiliare sia "finalizzato" ad un intervento edilizio, che deve essere "completato" entro cinque anni. Il completamento appare condizione diversa dalla "utilizzazione edificatoria", già prevista dall'art. 33, comma 3, della legge n. 388/2000, per cui si riteneva sufficiente l'ultimazione del rustico: sembra quindi necessaria la fine dei lavori, da comprovarsi preferibilmente con l'apposita comunicazione al Comune;

- non è invece necessario che il piano particolareggiato sia definitivamente approvato, non essendo stata riproposta la locuzione già contenuta nell'art. 33, comma 3, della legge n. 388/2000. Conseguentemente, l'agevolazione compete, nei piani attuativi di iniziativa privata, anche se al momento della stipula dell'atto non è stata ancora perfezionata la convenzione di lottizzazione o simile.

#### - IMPOSTA IPOTECARIA:

E' stato modificato l'art. 1-bis della tariffa annessa al d. lgs. n. 347/1990 (testo unico delle imposte ipotecaria e catastale): con riferimento all'imposta ipotecaria, viene prevista l'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli 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*".

Relativamente all'imposta ipotecaria, quindi, non può parlarsi di agevolazione, ma anzi di trattamento peggiore rispetto a quello ordinario (che consiste nell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento).

Può inoltre evidenziarsi quanto segue:

- l'applicazione dell'aliquota del 3 per cento non appare necessariamente collegata all'applicazione del trattamento agevolato ai fini dell'imposta di registro e/o dell'imposta catastale;

- la disposizione in oggetto non richiede, a differenza delle disposizioni riguardanti l'imposta di registro e l'imposta catastale, che l'intervento edilizio sia ultimato entro cinque anni (ciò che si comprende agevolmente non essendo qui in presenza di un trattamento agevolato);

- la disposizione in oggetto menziona espressamente, accanto al trasferimento della proprietà, la costituzione e il trasferimento di diritti immobiliari; sembra peraltro trattarsi di un mero difetto di coordinamento, non sussistendo dubbi sull'applicabilità del trattamento agevolato anche per tali fattispecie riguardo alle imposte di registro e catastale.

#### - IMPOSTA CATASTALE:

Ai fini dell'imposta catastale, l'agevolazione in oggetto è ancora disciplinata dall'art. 33, comma 3, della legge n. 388/2000 (salvo quanto già detto in ordine al diverso orientamento dell'amministrazione finanziaria). Per un commento a tale disposizione, cfr. PETRELLI, *Agevolazioni per l'acquisto di immobili a fini di utilizzo edificatorio*, in *Riv. not.*, 2001, p. 969, ed in *Studi e materiali*, a cura del CNN, 2002, 1, p. 285.

Essa, quindi, compete riguardo ai beni immobili, anche a destinazione non residenziale, siti in piani particolareggiati regolarmente approvati.

Inoltre, la condizione cui è subordinata l'agevolazione non è il completamento del fabbricato, ma l'utilizzazione edificatoria dell'area entro i cinque anni (è quindi sufficiente che entro tale data sia ultimato il rustico, secondo i parametri dettati dall'art. 2645-*bis* c.c.).

Si applica ancora, con riferimento al beneficio dell'imposta catastale fissa, l'art. 2, comma 30, della legge n. 350/2003, che contiene una norma di interpretazione autentica della disposizione contenuta nell'art. 33, comma 3, della legge n. 388/2000, e che, riguardo ai piani attuativi di iniziativa privata, dispone che le agevolazioni "si applicano, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore". Questa disposizione non trova invece più applicazione riguardo alle imposte di registro ed ipotecaria, per i quali la Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) non prevede più la condizione della "regolare approvazione" del piano particolareggiato quale condizione per il trattamento di favore.

- ALTRE AGEVOLAZIONI:

Rimangono, infine, ferme le agevolazioni riguardanti i piani attuativi di edilizia residenziale pubblica, per cui l'art. 32 del d.p.r. n. 601/1973 prevede l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione da imposte ipotecarie e catastali; o i piani di recupero, nell'ambito dei quali, in presenza di convenzione, l'art. 5 della legge 22 aprile 1982 n. 168 prevede l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano il recupero, e delle permutate.

Gaetano Petrelli