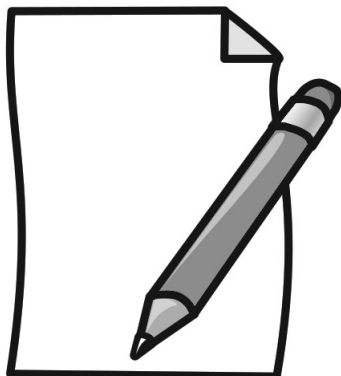


3. PROMEMORIA



TRASFERIMENTI OLTRE IL QUINQUENNIO DALLA ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE DI ALLOGGI DA PARTE DELL' ATER IN ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI PUBBLICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI CUI AL TITOLO IV DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 IN ASSENZA DI OPZIONE PER L'IMPOSIZIONE

di Raffaele Trabace

[REGIME IN VIGORE FINO AL 31 DICEMBRE 2013 - SOPPRESSO CON EFFETTO DAL 1° GENNAIO 2014]

Tassazione

IVA: **esente**

REGISTRO : **fissa**

IPOTECARIA: **esente**

CATASTALE: **esente**

BOLLO: **Euro 230**

Normativa

Iva: art. 2 comma primo e art. 10 comma primo n. 8-bis) d.P.R. n. 633/1972

Registro, ipotecaria e catastale: art. 32 , d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601

Bollo: art.1, comma 1-bis, n.1), Tariffa Parte Prima, T.U.B.

Note

“(…) le cessioni di immobili abitativi operate dall'ATER sono esenti ai fini IVA, poiché effettuate dopo quattro anni (*attualmente cinque in assenza di opzione n.d.a.*) dalla ultimazione della costruzione e soggette all'imposta di registro.

Ciò posto, occorre stabilire se nel caso in esame, nonostante le modifiche normative intervenute, ricorrono i requisiti per applicare il regime di favore di cui al più volte citato articolo 32 del DPR n. 601 del 1973.

In conclusione, considerata la riconducibilità dell'attività svolta dagli IACP all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica di cui al Titolo IV della legge n. 865 del 1971 (per la realizzazione e per la cessione degli alloggi finalizzata esclusivamente allo sviluppo del settore), nonché la circostanza che l'ATER in argomento è succeduta ex lege all'IACP in tutti i rapporti giuridici, si ritiene che le cessioni oggetto del presente interpello, in presenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi, possono fruire del regime agevolato di cui al citato articolo 32 del DPR n. 601 del 1973, in base al quale è prevista l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.” (*Cfr. Risoluzione 16 novembre 2007 n. 333/E*)

[A SEGUITO DELLA SOPPRESSIONE DELL'AGEVOLAZIONE DI CUI SOPRA CON EFFETTO DAL 1° GENNAIO 2014 IL REGIME DI TASSAZIONE RISULTA ESSERE QUELLO ORDINARIO]

Tassazione ordinaria

IVA: esente

REGISTRO : 9%

IPOTECARIA: Euro 50

CATASTALE : Euro 50

BOLLO: esente

Tassazione “prima casa”

IVA: esente

REGISTRO : 2%

IPOTECARIA: Euro 50

CATASTALE : Euro 50

BOLLO: esente

Base imponibile

Il valore dei beni dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito.

Con possibilità di avvalersi del meccanismo del prezzo-valore.

Normativa

Iva: art. 10, comma primo, n. 8-bis), d.P.R. n. 633/1972

Registro: art. 1 e Nota II-bis) all'art. 1, Tariffa Parte Prima ,T.U.R.

Ipotecaria: art. 10, comma 3, d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23

Catastale: art. 10, comma 3, d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23

Bollo: art. 10, comma 3, d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23

(Cfr. Circolare 21 febbraio 2014, n. 2, Punto 8. SOPPRESSIONE DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE IN LEGGI SPECIALI)

IL REGIME IN VIGORE FINO AL 31 DICEMBRE 2013 RISULTA RIPRISTINATO CON EFFETTO DAL 12 NOVEMBRE 2014]

dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, pubblicata nella G.U. 11 novembre 2014, n. 262, suppl .ord. n. 85, che in sede di conversione del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, aggiunge all'art. 20 il comma 4-ter del seguente letterale tenore:

"Al comma 4 dell'articolo 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «È altresì esclusa la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite agli atti di cui ai commi 1 e 2 aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da operazioni di permuta, dalle procedure di cui agli articoli 2, 3, 3-ter e 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, all'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successive modificazioni, e agli articoli 33 e 33-bis del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni, e **all'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601**».

Le agevolazioni di cui all'art. 32 del d.P.R. n. 601/1973 consistono nell'applicazione agli atti di trasferimento ivi previsti dell'imposta di registro in misura fissa e la esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

In merito l'AE ritiene che rientrino nel perimetro di tali agevolazioni gli atti cd di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, consistenti nella cessione da parte dei Comuni ai titolari del diritto di superficie dei fabbricati, della proprietà delle aree sulle quali gli stessi insistono, dovendosi considerare i detti trasferimenti connessi agli atti di concessione del diritto di superficie e pertanto da ascrivere alla medesima "ratio" degli atti attuativi dei piani di edilizia economica e popolare, soggetti al regime di favore previsto dall'art. 32 citato (*Cfr. Risoluzione 16 febbraio 2015, n. 17/E*)

L'AE fa presente inoltre quanto segue:

“con l'articolo 10 del D. LGS. 14 marzo 2011, n. 23, è stata attuata una riforma della disciplina applicabile, ai fini dell'imposta di registro, agli atti costitutivi o traslativi di diritti reali su immobili.

In particolare, con il comma 4 del citato articolo 10, è stata prevista la soppressione di tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, relative agli atti costitutivi o traslativi di diritti reali su immobili posti in essere a titolo oneroso.

In applicazione di tale disposizione, con la circolare 21 febbraio 2014, n. 2, questa Agenzia ha chiarito che devono intendersi soppresse anche le agevolazioni previste dall'articolo 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601, qualora riferite ad atti riconducibili nell'ambito dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR (ovvero atti costitutivi o traslativi di diritti reali su immobili posti in essere a titolo oneroso).

Si rileva, tuttavia, che la previsione recata dall'articolo 10, comma 4, del D. LGS. n. 23 del 2011, è stata oggetto di recenti modifiche normative ad opera dell'articolo 20, comma 4-ter, del DL 12 settembre 2014, n. 133, introdotto, in sede di conversione, dalla legge 11 novembre 2014, n.164.

Per effetto delle predette modifiche normative, l'articolo 10, comma 4, del D. LGS. n. 23 del 2011, nella vigente formulazione, stabilisce che *"è altresì esclusa la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite agli atti di cui ai commi 1 e 2 aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da operazioni di permuta (...) e all'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601"*.

Con riferimento all'applicazione di tale previsione, appare utile precisare che il ripristino delle agevolazioni previste dal citato articolo 32 del DPR n. 601 del 1973 opera in senso ampio e, dunque, a prescindere dalla circostanza che i relativi atti riguardino o meno immobili pubblici.

Del resto, anche l'Atto Senato n. 2629 (Dossier n. 220/3 del 27 ottobre 2014), elaborato in fase di approvazione del D.L. 133/2014, nel commentare il citato comma 4-ter, afferma che tale disposizione è stata introdotta al fine di agevolare *"le operazioni di permuta tra beni immobili dello Stato e degli enti locali (2) nonché dei trasferimenti di proprietà per l'edilizia residenziale pubblica, della concessione del diritto di superficie sulle aree stesse (2)"*.

Nell'ambito di tale documento vengono, dunque, distintamente individuati gli atti ed i contratti riconducibili nell'ambito applicativo del citato articolo 32 del DPR n. 601 del 1973 per i quali s'intendono ripristinate le agevolazioni, senza far riferimento alla natura pubblica degli immobili oggetto di trasferimento. “

(Cfr. Risoluzione 1° giugno 2015, n. 56/E)

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§