

Risoluzione Agenzia Entrate n. 175 del 22.12.2005

Oggetto: Istanza di interpello articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388 - imposte di registro, ipotecaria e catastale - cessione di area compresa in programma di intervento per lo sviluppo di un comparto edificabile

Agenzia delle Entrate

RISOLUZIONE N. 175 del 22.12.2005

Con istanza di interpello n. concernente il trattamento fiscale, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, di un atto di cessione di area compresa in un programma di intervento per lo sviluppo di un comparto edificabile, il notaio XY ha esposto il seguente

QUESITO

L'interpellante fa presente che i comproprietari di un'area edificabile, sita nel territorio del Comune di sono in procinto di sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo finalizzato ad ottenere l'approvazione, da parte del Comune, del Programma di intervento per lo sviluppo di un comparto edificabile con destinazione ad edilizia residenziale estensiva.

Successivamente a tale stipula "...una società acquisterebbe l'area suddetta, e per tale acquisto intenderebbe fruire delle agevolazioni di cui all'articolo 33, comma terzo, legge n. 388/2000."

Ciò premesso, chiede di sapere, nella sua qualità di responsabile d'imposta:

"1) se l'agevolazione spetti anche nel caso in cui l'utilizzazione edificatoria dell'area consegua alla sottoscrizione prima del trasferimento di un atto unilaterale d'obbligo;

2) se, nel caso in cui successivamente all'acquisto agevolato la società proceda alla vendita dei singoli lotti inedificati, sia possibile chiedere una decadenza "parziale" dalle agevolazioni fruite proporzionalmente al lotto venduto, ferma restando quindi l'agevolazione sulle restanti porzioni della lottizzazione, ovvero se al suddetto trasferimento consegua la decadenza della agevolazione per l'intero acquisto."

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il contribuente non propone alcuna soluzione interpretativa.

RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, stabilisce che: "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.".

Nell'individuare l'esatta portata della locuzione 'piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati', l'Agenzia delle Entrate, con circolare del 30 gennaio 2002, n. 9, ha precisato che "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 è 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".

Successivamente, l'articolo 2, comma 30, della legge del 24 dicembre 2003, n. 350, ha stabilito che "Nell'ipotesi di piani attuativi di iniziativa privata, comunque denominati, le agevolazioni fiscali di cui all'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, si applicano, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore."

L'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di dopo aver stabilito che "Le zone sottoposte ad interventi urbanistici preventivi si attuano secondo le procedure che la legislazione nazionale e regionale prevede per l'attuazione dei piani particolareggiati o di recupero...", individua tali piani, fra i quali figurano i "...piani particolareggiati di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 8 della L. N. n. 765/1967 che integra l'art. 28 della L. N. n. 1150/1942 e nel rispetto dell'art. 25 della L. R. n. 47/1978 e succ. mod. e integr..." e i "...piani di recupero di iniziativa privata, ai sensi del titolo IV della L. N. n. 457/1978 e nel rispetto dell'art. 26 della L. R. n. 47/1978."

Il 'Programma di intervento' è una delle altre speciali procedure preventive previste dal successivo articolo 9.

Esso, oltre a non essere previsto in alcuna norma statale o regionale, non è assimilabile, ad avviso della scrivente, ad uno strumento urbanistico e non concretizza l'interesse pubblico che caratterizza i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione ad iniziativa privata.

Il Programma di intervento, difatti, pur prevedendo la lottizzazione di aree, viene posto in essere al solo scopo di ottenere il rilascio di un unico permesso di costruire per l'intero comparto, come chiarisce il numero 2), comma 4, del sopra citato articolo 9 ("Il Programma di intervento si attua tramite un'unica concessione; con il rilascio della concessione potranno determinarsi le fasi attuative necessarie al completamento dell'intera opera.").

Inoltre, va osservato che, affinché la convenzione di lottizzazione produca gli effetti propri di un piano particolareggiato, la stessa deve essere approvata espressamente dal Comune con una delibera che ne attesti l'idoneità, propria di uno strumento urbanistico, a perseguire interessi pubblici; tale atto di assenso è indefettibile e può, al più, essere sostituito dalla partecipazione dell'ente territoriale al procedimento di formazione della convenzione, come previsto dal sopra citato articolo 2, comma 30, della legge 350 del 2003.

Nella fattispecie in esame, dato che il Programma si perfeziona tramite un mero atto d'obbligo unilaterale, è da escludersi che la procedura sia finalizzata al governo urbanistico del territorio; sua finalità è, invece, il mero esercizio dello ius aedificandi.

Il programma di intervento, pertanto, non presenta le medesime caratteristiche e gli stessi effetti di uno strumento urbanistico, come i piani regolatori particolareggiati ed i piani di lottizzazione, e non può quindi considerarsi assimilabile agli stessi.

Del resto, i comproprietari dell'area edificabile, per porre in essere un piano particolareggiato ad iniziativa privata, avrebbero potuto proporre una convenzione di lottizzazione, ai sensi dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Attesa la non applicabilità, alla fattispecie prospettata, delle agevolazioni di cui all'articolo 33, comma 3, della legge 388 del 2000, la scrivente ritiene superati i quesiti posti dall'istante.

In ragione di quanto sopra precisato, pertanto, la cessione dell'area edificabile soggetta a Programma di intervento, qualora non sia compresa nel campo di applicazione dell'IVA, sconterà l'imposta di registro nella misura proporzionale dell'otto per cento prevista dall'articolo 1 della tariffa, parte prima, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, nonché le imposte ipotecaria e catastale nella misura, rispettivamente, del due per cento e del dieci per mille previste dal relativo testo unico, e allegata tariffa, approvato con d.P.R. 31 ottobre 1990, n. 347.

La presente viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4 del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209, in risposta all'istanza d'interpello presentata alla Direzione Regionale delle Entrate per..... dal notaio XY.