



Roma, 4 ottobre 2016

*Direzione Centrale
Normativa*

OGGETTO: *Interpello art. 11 legge n. 212/2000 – Trasferimento di aree di cui al Titolo III della legge n. 865/71 non acquistate dai Comuni tramite esproprio - Art. 32 DPR n. 601/73.*

Quesito

ALFA è stato incaricato dalla società cooperativa BETA di stipulare con il Comune una convenzione edilizia, ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865 del 1971 per la cessione in proprietà di aree ricomprese nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), regolarmente approvato dallo stesso Comune, in attuazione della legge 18 aprile 1962, n. 167 e dell'articolo 41 della legge regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56.

La convenzione prevede che le aree ricomprese nel PEEP, di proprietà in parte di soggetti privati ed in parte della Cooperativa, vengano cedute al Comune a fronte del pagamento di un corrispettivo; il Comune, in base a quanto stabilito dall'articolo 35 della legge n. 865 del 1971 e, in attuazione delle previsioni del PEEP, trasferirà la proprietà delle aree stesse, appena acquisite al patrimonio pubblico, al soggetto attuatore mediante corrispettivo.

Il soggetto attuatore, secondo le previsioni recate dalla legge n. 865 del 1971, procederà alla realizzazione dell'intervento edilizio che, sulla base di quanto stabilito dalla convenzione, si concretizzerà dapprima nella realizzazione

di un complesso immobiliare e delle relative infrastrutture (opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto attuatore) e successivamente nella vendita o locazione di detti immobili, per un corrispettivo imposto, a soggetti aventi i requisiti di legge per l'assegnazione di immobili di edilizia convenzionata. È prevista, inoltre, una riserva di assegnazione da parte del Comune di una quota pari al 30% degli alloggi a soggetti dallo stesso individuati.

Ciò premesso, l'interpellante chiede di conoscere se l'atto di acquisto della proprietà delle aree da parte del Comune e la successiva cessione delle stesse aree da parte del Comune a favore del soggetto attuatore possano beneficiare del trattamento di favore previsto dall'articolo 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601.

Si rammenta che tale disposizione stabilisce, per gli atti di cessione della proprietà delle aree previste al titolo III della legge n. 865 del 1971, l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

Qualora questa Agenzia ritenesse che in relazione agli atti in argomento non possa trovare applicazione la previsione agevolativa recata dal citato articolo 32, l'istante chiede di conoscere se, ai sensi dell'articolo 21, comma 2, del TUR, a mente del quale *“se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa”*, l'imposta proporzionale di registro possa trovare applicazione solo in relazione al trasferimento che dà luogo all'imposizione più onerosa.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

L'interpellante ritiene che l'operazione di acquisto da parte del Comune delle aree previste dal PEEP e la successiva cessione a favore del soggetto

attuatore a cui sarà affidata la realizzazione del complesso abitativo possa beneficiare del regime di favore previsto dall'articolo 32 del DPR n. 601 del 1973. L'istante rappresenta, infatti, che la convenzione che la Cooperativa intende stipulare con il Comune è realizzata secondo le formalità previste dall'articolo 35 della legge n. 865 del 1971 e, dunque, le operazioni che si intendono porre in essere sono riconducibili ad un'unica causa negoziale rappresentata dalla realizzazione del PEEP.

L'istante rappresenta, inoltre, che laddove questa Agenzia addivenisse al disconoscimento del regime agevolato previsto dall'articolo 32 del DPR n. 601 del 1973, con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale, la stessa dovrebbe trovare applicazione solo con riferimento al trasferimento che dà luogo alla tassazione più onerosa, ai sensi dell'articolo 21, comma 2, del TUR. La convenzione che il Comune intende stipulare ha, infatti, a parere dell'istante natura di atto complesso in quanto il primo atto di acquisto della proprietà delle aree da parte del Comune si collega necessariamente alla successiva cessione delle stesse aree da parte del Comune a favore del soggetto attuatore; i due negozi giuridici, dunque, sono retti da un'unica causa rappresentata dalla realizzazione da parte del Comune del PEEP, approvato con delibera del Consiglio Comunale.

L'imposta di registro proporzionale andrebbe, quindi, applicata una sola volta, con riferimento al trasferimento che dà luogo alla tassazione più onerosa.

Parere dell'Agenzia delle Entrate

L'articolo 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601 (la cui applicabilità è stata ripristinata, per gli atti a titolo oneroso, dall'articolo 20, comma 4-ter, del DL 12 settembre 2014, n. 133, introdotto, in sede di conversione dalla legge 11 novembre 2014, n. 164) prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, tra l'altro, per "*gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al Titolo III della legge (...) n. 865 del 1971 e gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse*".

Nell'ambito del Titolo III della legge n. 865 del 1971 sono disciplinati, tra l'altro, i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (piani PEEP) a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167.

Si tratta delle aree acquisite dai Comuni, per l'attuazione dei piani di edilizia economica e popolare, che possono essere concesse in diritto di superficie per la edificazione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, ovvero possono essere cedute in proprietà a determinati soggetti, in base alle previsioni recate dall'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Nel caso di specie, la convenzione che l'interpellante intende stipulare tra il Comune e la Cooperativa è finalizzata a soddisfare le esigenze abitative sottese all'attuazione dei piani di edilizia economica e popolare.

Come rilevato dall'interpellante, la convenzione edilizia verrà, infatti stipulata, ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865 del 1971, al fine di prevedere la cessione delle aree ricomprese nel PEEP, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 29 novembre 2002, al Comune che a sua volta trasferirà la proprietà delle medesime aree al soggetto attuatore del piano che provvederà alla costruzione di alloggi da assegnare in vendita o locazione, per un corrispettivo imposto, a favore di soggetti che possiedono determinati requisiti stabiliti dalla legge (limiti di reddito, requisiti *'prima casa'*, ecc.). La stipula della convenzione appare, quindi, volta alla realizzazione da parte del Comune del Piano per l'Edilizia Economica e popolare, approvato con delibera del Consiglio Comunale e, pertanto, gli atti di trasferimento della proprietà delle aree che, tramite la stipula di detta convenzione, saranno posti in essere possono beneficiare del regime agevolato previsto dall'articolo 32 del DPR n. 601 del 1973.

Si precisa, che non è preclusiva, ai fini della fruibilità del beneficio in esame, la circostanza che il Comune non proceda all'esproprio delle aree comprese nel Piano approvato, come previsto dall'articolo 35, comma 2, della legge n. 865 del 1971 ma acquisti, tramite compravendita, dagli attuali proprietari le aree che saranno trasferite a favore del soggetto attuatore.

Con un recente intervento normativo di tipo interpretativo, il legislatore ha, infatti, chiarito che “...l’articolo 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, si interpreta nel senso che l’imposta di registro in misura fissa e l’esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali si applicano agli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge 22 ottobre 1971, n. 865, indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali” (articolo 1, comma 58, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 - Legge di stabilità per il 2016).

Si ritiene, pertanto, che sia il trasferimento delle aree a favore del Comune che la cessione delle stesse a favore del soggetto attuatore, previsti dalla convenzione da stipulare con il Comune siano finalizzati alla realizzazione di immobili di edilizia economica e popolare e, pertanto, detti trasferimenti possono beneficiare del regime di favore previsto dall’articolo 32 del DPR n. 601 del 1973, con conseguente applicazione dell’imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)