

Cessioni gratuite di aree ai Comuni: effetti fiscali

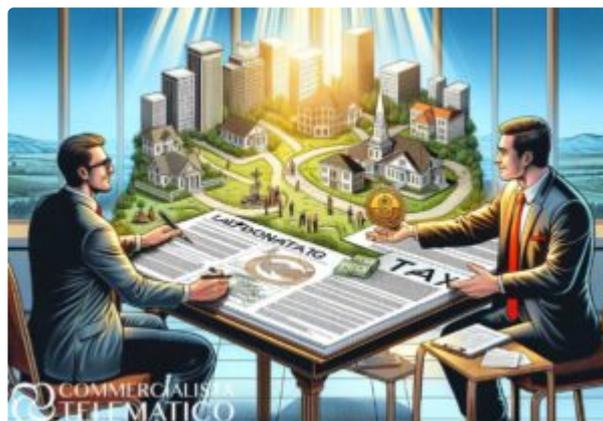
di [Giuseppe Rebecca](#)

Publicato il 23 Febbraio 2024

In questo articolo analizziamo cosa comporta la cessione gratuita di aree al Comune, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione, oppure di altra situazione urbanistica. Analizziamo il trattamento riservato a questi atti, ai fini delle imposte indirette e delle dirette per i privati.

Cessione gratuita di aree ai Comuni: agevolazioni per le imposte indirette

Per quanto concerne la **lottizzazione**, o meglio le **cessioni gratuite fatte nei confronti di Comuni**, a **scomputo degli oneri di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione**, non c'è dubbio alcuno. Gli **atti di cessione gratuita a favore del Comune sono soggetti all'imposta di registro fissa**, di euro 200, e sono **esenti da imposte ipotecarie e catastali**. Invero la introduzione del D.Lgs n. 23/2011, norma che sopprimeva, all'articolo 10, comma 4, ogni agevolazione fiscale anche se contenuta



in leggi speciali, aveva creato una primitiva incertezza. L'applicazione dell'imposta di registro fissa e la esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali erano infatti previste dall'articolo 32 del DPR 601/1973. **Per effetto del D.Lgs n. 23/2011, le agevolazioni non trovano più applicazione, però solo per gli atti a titolo oneroso**, come anche confermato dalla Circolare Ministeriale n. 2 E del 21 febbraio 2014. Restavano **comunque valide ed efficaci per le cessioni a titolo gratuito**. Ci si era allora chiesti se si trattasse di un atto solo formalmente gratuito (a fronte della cessione di aree e/o delle opere si ottiene un vantaggio economico) oppure di un atto essenzialmente gratuito, mancando la onerosità causale.

Il parere del Notariato e del Fisco

Nel senso della permanenza della agevolazione si era anche pronunciato il **Notariato**, con lo [studio n. 248.2014 T del 3 aprile 2014](#). L'Agenzia delle Entrate l'ha poi esplicitamente confermato con la

[risoluzione n. 68/E del 3 luglio 2014](#). Con la [legge n. 205 del 27 dicembre 2017, art. 1, comma 515](#) è stato poi chiarito che **tale trattamento agevolato trova applicazione generalizzata**:

“(i) a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici; ad es. ad ogni tipo di convenzione urbanistica e/o edilizia o atto unilaterale d’obbligo, quale ad esempio:

- *una convenzione di approvazione di un Piano di Lottizzazione,*
- *una convenzione di approvazione di un Piano di Recupero,*
- *una convenzione di approvazione di*

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento