
Piani urbanistici particolareggiati: imposta di registro agevolata?

di [Antonio Gigliotti](#)

Publicato il 16 Marzo 2013

il beneficio dell'assoggettamento all'imposta di registro nella misura dell'1% e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, per i trasferimenti di immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, si applica a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga, ad opera dello stesso soggetto acquirente entro cinque anni dall'acquisto

Il beneficio dell'assoggettamento all'imposta di registro nella misura dell'1% e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, previsto dall'art. 33, comma 3, della Legge n. 388 del 2000 per i trasferimenti di immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, si applica a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga, ad opera dello stesso soggetto acquirente, entro cinque anni dall'acquisto (dal 27 febbraio 2011, entro 8 anni). Lo ha chiarito la Corte di Cassazione con l'ordinanza sentenza numero 11771 dell'11 luglio 2012.

Il principio

Il beneficio dell'assoggettamento all'imposta di registro nella misura dell'1% ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, previsto dall'art. 33, comma 3, della Legge numero 388 del 2000 per i trasferimenti di immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, si applica a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga, a opera dello stesso soggetto acquirente, entro cinque anni dall'acquisto (dal 27 febbraio 2011, entro 8 anni).

Lo ha chiarito la Corte di Cassazione con l'ordinanza numero 11771 della dell'11 luglio 2012.

Il giudizio ha riguardato un avviso di liquidazione dell'imposta di Registro su una compravendita immobiliare in relazione alla quale erano state, originariamente, concesse le agevolazioni previste per i terreni edificabili.

Più precisamente, l'Ufficio recuperava le differenze delle imposte dovute rispetto a quelle applicabili in via ordinaria, poiché si trattava di terreni, che avevano fruito delle agevolazioni previste dall'articolo 33, comma 3, della Legge n. 388/2000 (**testo vigente *ratione temporis***), ma che erano stati ceduti dalla società contribuente (originaria acquirente) prima del decorso del termine di 5 anni, con conseguente decadenza dalle agevolazioni fruitive.

Ai sensi dell'art. 1 cc. 26, 27 e 28 Legge n. 244/2007 (Finanziaria 2008), il trasferimento di beni immobili ricompresi in piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, è assoggettato alla seguente tassazione:

- Imposta di Registro: 1%;
- Imposta Ipotecaria: 3%;
- Imposta Catastale: 1%.

Nella versione originaria della Finanziaria 2008 l'aliquota dell'1% dell'imposta di registro si applicava a condizione che l'intervento cui era finalizzato il trasferimento venisse completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto. In occasione della **conversione del D.L. 225/2010 c.d. Milleproroghe (articolo 2, co. 23)** il detto termine di cinque anni è stato **prorogato di tre anni**. Si segnala, infine, che essendo stati modificati i T.U. in materia di registro e trascrizione, tecnicamente ora non si tratta più di un'agevolazione fiscale, ma di una particolare tassazione nell'ambito della disciplina base.

Termine salito a 8 anni

A seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 10/2011 di conversione del D.L. 225/2010 è salito a **8 anni** il termine previsto per il completamento dei piani urbanistici particolareggiati.

Il termine di 8 anni si applica a partire **dal 27 febbraio 2011**.

Il ricorso

Propone ricorso per cassazione l'Agenzia delle Entrate, avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale di Venezia - Mestre, la quale, all'esito dell'appello proposto dalla società contribuente (una Immobiliare in liquidazione), annullava il detto avviso.

Con il ricorso di legittimità, l'Ufficio ha lamentato la violazione e falsa applicazione dell'art. 33, comma 3, L. 388/2000, laddove la CTR aveva sostenuto che il beneficio dell'agevolazione in parola può competere anche a un soggetto diverso dall'acquirente che ha beneficiato dell'imposta agevolata, e che non è indispensabile che nel quinquennio si costruisca, in tutto o in parte l'opera edilizia.

La Corte

Ai sensi dell'articolo 33, comma 3, Legge 388/2000 – nel testo vigente all'epoca dei fatti di causa - *"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"*.

L'utilizzazione edificatoria dell'area entro cinque anni dal trasferimento rappresenta, quindi, una condizione di legge per la concessione del particolare trattamento tributario.

Ebbene, con riferimento al caso di specie, la Suprema Corte ha ritenuto fondata la censura mossa dall'A.F. e ha deciso la causa alla stregua del seguente principio di diritto:

- *"Il beneficio dell'assoggettamento all'imposta di registro nella misura dell'uno per cento ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, previsto dall'art. 33, comma 3, della legge n.388 del 2000 per i*

trasferimenti di immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, si applica a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga, ad opera dello stesso soggetto acquirente, entro cinque anni dall'acquisto; la disposizione agevolativa, ispirata alla 'ratio' di diminuire per l'acquirente edificatore il primo costo di edificazione connesso all'acquisto dell'area, appare infatti di stretta interpretazione, ai sensi dell'art.14 delle preleggi, e sarebbe sospetta di incostituzionalità se il predetto beneficio potesse essere ricollegato alla tempestività dell'attività edificatoria di un successivo acquirente" (si veda anche Cass. n. 7438/2009 e Cass. n. 18679/2010).

In conclusione, gli Ermellini hanno cassato la sentenza impugnata, con rinvio ad altra Sezione della Commissione Tributaria Regionale del Veneto.

Presupposti per non decadere dal beneficio

Ai fini del mantenimento delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di beni immobili inseriti in piani urbanistici particolareggiati devono sussistere due requisiti:

1. Requisito **soggettivo**. Le agevolazioni fiscali dell'imposta di registro nella misura dell'1% **competono al primo acquirente che è anche colui che ha richiesto l'agevolazione**.
2. Requisito **oggettivo**. L'utilizzazione edificatoria deve essere portata a termine entro il termine di legge e non può avvenire a opera di un successivo acquirente.

Cassazione Tributaria sentenza 7898/2012

E' bene precisare che le agevolazioni fiscali previste dall'art. 33, comma 3, Legge n. 388/2000 si applicano **anche se non è stata ancora stipulata la convenzione attuativa con il Comune**, sempreché l'utilizzazione edificatoria avvenga nel termine di legge (5 o 8 anni) decorrente dal trasferimento del bene immobile. Infatti, ad avviso della

Cassazione (sentenza 7898/2012), la disposizione di cui all'art. 33 citato, non intende dare rilievo al riscontro formale dell'insistenza dell'immobile in area soggetta a piano particolareggiato, **quanto piuttosto al fatto che esso si trovi in area in cui, come appunto quelle soggette a piano particolareggiato, sia possibile edificare**

Né rileva che ciò avvenga sulla scorta di uno strumento di programmazione e non di uno strumento attuativo, attesa la centralità che l'utilizzazione edificatoria **avvenga nei termini di legge**. Pertanto, il beneficio di cui all'art. 33 della Legge 388:

- *“si applica anche nel caso in cui al momento del trasferimento, pur sussistendo l'inserimento dell'immobile in una previsione edificatoria di piano non sia stata ancora stipulata la convenzione con il Comune, come indicato nell'art. 2 della legge 350, sempreché sia rispettato il termine quinquennale per l'utilizzazione edificatoria (C. 20864/10). Univoca è l'intenzione del legislatore di agevolare non solo l'attività propriamente edificatoria, per i riflessi economici collettivi, ma anche di favorire, apprestando un incentivo fiscale, lo sviluppo equilibrato dei territori”.*

Nel caso di specie, la convenzione di lottizzazione era intervenuta il 14 giugno 2007, mentre la compravendita era stata registrata esattamente 2 anni prima (17 giugno 2005).

Obbligo di denuncia

Per finire, si segnala che, a norma dell'art. 19 del D.P.R. n. 131/86 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), il contribuente è tenuto a denunciare all'Ufficio la mancata costruzione nel termine di cinque anni (CTP Firenze n. 8/6/09). La denuncia deve essere effettuata entro 20 giorni dal compimento del quinquennio. Infatti, ai sensi del comma 1, dell'art. 19 citato *“l'avveramento della condizione sospensiva apposta ad un atto, l'esecuzione di tale atto prima dell'avveramento della condizione e il verificarsi di eventi (ndr. per esempio, l'evento della mancata o incompleta edificazione nel termine di legge) che, a norma del presente testo unico, diano luogo ad ulteriore liquidazione di imposta devono essere denunciati entro venti giorni, a cura delle parti contraenti o dei loro aventi causa e di coloro nel cui interesse è stata richiesta la registrazione, all'ufficio che ha registrato l'atto al quale si riferiscono”.*

15 marzo 2013

Antonio Gigliotti