Direzione Centrale Coordinamento Normativo

Settore Imposte Indirette
Ufficio Registro ed altre imposte indirette

Risposta n. 11

Roma 17 settembre 2018

OGGETTO: Articolo 1, comma 88, legge n. 205/2017. Atti preordinati alla trasformazione del territorio; agevolazioni ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Quesito

L'interpellante Comune X intende acquistare da un privato un complesso immobiliare sito nel territorio del Comune stesso composto da un appezzamento di terreno della superficie complessiva di … con sovrastanti sei fabbricati un tempo destinati a residenza e parte a magazzini agricoli, ed ora in stato di abbandono (collabenti) per un corrispettivo complessivo di… euro.

Il Comune, in seguito alla vincita del bando indetto da…Y per l'esecuzione di un progetto di "realizzazione di un centro socio assistenziale per le fasce sociali più deboli", ha ottenuto un finanziamento da parte di…Y che verrà erogato a condizione che il Comune sia proprietario dell'area su cui realizzare il centro socio assistenziale per le fasce più deboli.

Il trasferimento della proprietà del bene è sottoposto alla condizione risolutiva per il caso in cui l'ente acquirente non adempia al pagamento dell'intero prezzo entro il termine pattuito.

La compravendita è quindi funzionale alla realizzazione dell'opera ma viene sottoposta alla condizione risolutiva dell'inadempimento del pagamento del prezzo da parte del Comune.

In tal modo, la proprietà si trasferisce al Comune immediatamente, ma se Y non dovesse erogare il contributo previsto, il contratto si risolverebbe con effetto "ex tunc".

Tutto ciò premesso, l'interpellante intende conoscere se al caso di specie si applichi la disposizione recata dall'articolo 1, comma 88, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, a mente del quale il trattamento tributario di favore recato dall'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, che richiama l'articolo 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601, (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale*) "si applica anche a tutti gli atti preordinati* alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in *esecuzione dei primi"*.

Soluzione interpretativa prospettata

L'interpellante Comune X ritiene che alla cessione in suo favore da parte del privato si applicherebbe la previsione recata dal comma 88 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2017, n. 205.

Il Comune prospetta tale soluzione ritenendo che la cessione costituisca atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere in attuazione di un accordo tra un privato ed un ente pubblico.

Pertanto, in attuazione della previsione agevolativa invocata, l'atto di trasferimento sarebbe soggetto ad imposta di registro in misura fissa ed esente dalle imposte ipotecaria e catastale.

Parere della Direzione Centrale

Con il comma 88 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2017, n. 205, è stato previsto che il trattamento tributario di favore recato dal comma 1 dell'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, che richiama l'articolo 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale*) "si applica anche a tutti gli atti preordinati* alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in *esecuzione dei primi"*.

La novella recata dall'articolo 1, comma 88, della legge n. 205 del 2017 ha apportato delle modifiche all'interno dell'articolo 20 della legge n. 10 del 1977, che prima della modifica recata, prevedeva la seguente unica disposizione (ancora in vigore) *"Ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo* previsti dalla presente legge (vale a dire la legge n 10 del 1977) si applica il trattamento tributario di cui *all'art. 32, secondo comma, del DPR 29 settembre 1973, n. 601"*.

Ciò premesso, il riferimento contenuto nella novella agli "accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici*"* induce a ritenere che gli atti "agevolati" di cui al comma 88, presuppongono, quale elemento essenziale della fattispecie agevolativa, l'esistenza di un accordo o convenzione, da stipularsi tra privato ed ente pubblico.

Nel caso di specie, non esiste un previo accordo o convenzione tra il Comune e il soggetto privato, non potendo ricondursi a tali categorie il mero consenso, inteso come incontro di volontà tra le parti contraenti, che dà luogo all'atto di trasferimento menzionato.

La stipula di un accordo o di una convenzione attiene alla fase di regolamentazione del rapporto tra il soggetto pubblico ed il soggetto privato che può riguardare, tra l'altro, le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione (che ad es. possono, sulla base di quanto previsto in convenzione, essere realizzate dal privato a scomputo della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione) ovvero le caratteristiche degli immobili da realizzare, ed i criteri

di fissazione dei prezzi di cessione degli stessi, nel rispetto della disciplina recata dalla legge n. 10 del 1977 e del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (cd. Testo unico edilizia) .

Nel caso di specie manca un accordo o una convenzione tra le parti volti a disciplinare le modalità dell'intervento edificatorio; non è quindi possibile ricondurre all'ambito applicativo previsto dal comma 88 dell'articolo 1 della legge n. 205 del 2017, l'atto di trasferimento in parola, che non può beneficiare del trattamento di favore previsto dall'articolo 20 della legge n. 10 del 1977.

Ciò premesso, in seguito all'entrata in vigore dell'articolo 10 del D. LGS 14 marzo 2011, n. 23, con cui è stata attuata una riforma della disciplina applicabile, ai fini dell'imposta di registro, agli atti costitutivi o traslativi di diritti reali immobiliari, è stato previsto, tra l'altro, che a partire dal 1° gennaio 2014, come precisato con circolare 21 febbraio 2014, n. 2, per effetto della riformulazione dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), i trasferimenti a favore degli enti pubblici territoriali che, fino al 31 dicembre 2013, erano soggetti ad imposta di registro in misura fissa, sono ora soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale.

Pertanto, la cessione del complesso immobiliare dal soggetto privato al Comune X sconta l'imposta di registro in misura proporzionale, come previsto dall'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, e, ai sensi del comma 3 dell'articolo 10 del D LGS n. 23 del 2011, è soggetta alle imposte ipotecaria e catastale ciascuna nella misura fissa di 50 euro.

Il DIRETTORE CENTRALE
firmato digitalmente