

Cessione gratuita opere urbanizzazione a favore di un Comune

7 Luglio 2014

Per le cessioni a titolo gratuito di aree sulle quali sono state realizzate opere di urbanizzazione a favore di un Comune, l'imposta di registro si applica in misura fissa e non sono dovute le imposte ipotecaria e catastale.

Lo ha ribadito l'Agenzia delle Entrate con la **risoluzione 3 luglio 2014, n. 68/E** in risposta ad un interpello concernente l'interpretazione dell'articolo 32 del D.P.R. n. 601/1973 che chiedeva, in particolare, di conoscere se gli atti di acquisto gratuito di aree comprese nell'ambito delle convenzioni relative a piani di lottizzazione o di urbanizzazione, possano beneficiare del trattamento di favore previsto.

Il dubbio interpretativo

L'articolo 10 del Dlgs n. 23/2011 ha introdotto, a decorrere dall'1 gennaio 2014, delle rilevanti novità nel regime impositivo, ai fini delle imposte indirette, per gli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari. In particolare, il comma 4 dell'articolo 10 della stessa norma ha previsto la soppressione di tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie per gli atti di trasferimento immobiliare a titolo oneroso soggetti a imposta di registro in misura proporzionale. Il dubbio riguardava l'applicabilità o meno di queste modifiche normative agli atti di cessione, a titolo gratuito, al Comune, di aree con relative opere di urbanizzazione.

La soluzione delle Entrate

Dall'1 gennaio 2014 non si applicano più le misure agevolative dell'imposta di registro, intese come riduzioni di aliquote, imposte fisse o esenzioni dall'imposta, agli atti costitutivi o traslativi di diritti reali su immobili a titolo oneroso. Queste agevolazioni restano, invece, applicabili agli stessi atti se posti in essere a titolo gratuito.

L'articolo 28 della legge urbanistica n. 1150/1942 stabilisce che l'autorizzazione del Comune alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria. Considerato, quindi, che il legislatore qualifica espressamente queste cessioni come atti a titolo gratuito, l'Agenzia delle Entrate esclude che gli stessi possano essere ricondotti nell'ambito degli atti costitutivi o traslativi, a titolo oneroso, di immobili, interessati dalla norma di soppressione delle agevolazioni. Per gli atti di cessione a titolo gratuito ai Comuni delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione continuano, quindi, ad applicarsi le previsioni recate dall'articolo 32 del Dpr n. 601/1973.

16890-RIS68e del 03 07 14.pdf [Apri](#)