

Cessione/redistribuzione di aree e convenzione urbanistica – Benefici fiscali – R.M. 1/E/2019

15 Gennaio 2019

Applicabilità dell'imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipo-catastali per la cessione di aree e per gli atti di redistribuzione tra i co-lottizzanti, in attuazione di una convenzione urbanistica per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Questo il tema affrontato dall'Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione n.1/E dell'11 gennaio 2019**, relativo al trattamento fiscale, ai fini delle imposte indirette, da applicare nell'ipotesi di:

- **trasferimento a titolo gratuito di aree ad un Consorzio** costituito in modo specifico per la stipula della convenzione urbanistica con il Comune al fine della realizzazione di opere di urbanizzazione. In attuazione della medesima convenzione, le aree verranno poi trasferite al Comune;
- **atti di redistribuzione delle aree fra i co-lottizzanti** aderenti al Consorzio, al fine di riequilibrare la capacità edificatoria fra i singoli lotti (in particolare mediante l'assegnazione di porzioni aggiuntive di aree a coloro che, rispetto agli altri, siano stati penalizzati dalla cessione gratuita al Comune).

In particolare, è stato chiesto all'Agenzia delle Entrate se, nel caso di specie, potesse essere riconosciuta l'agevolazione di cui all'art.32, co.2, del D.P.R. 601/1973, consistente nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e nell'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale stabilita per i trasferimenti di aree nell'ambito di piani urbanistici di iniziativa pubblica (cfr. anche l'art.20 della legge 10/1977)[1].

Circa la spettanza dell'agevolazione nella fattispecie prospettata, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che:

1. **fase di trasferimento a titolo gratuito delle aree al Consorzio**

- **cedente persona fisica non esercente attività d'impresa**

In tale ipotesi, l'Agenzia delle Entrate ha **riconosciuto l'applicabilità dell'imposta di Registro in misura fissa e dell'esenzione dalle imposte ipo-catastali, solo per la porzione delle aree destinata effettivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione** ed a condizione che il cedente sia in grado di individuarne la relativa superficie ed il valore venale, da dichiarare nell'atto di conferimento al Consorzio.

Diversamente, per il trasferimento delle **restanti porzioni di aree**, che **non verranno utilizzate** per la costruzione delle **opere di urbanizzazione**, opera il **regime fiscale ordinario**, con l'applicazione dell'**imposta di registro** con aliquota del **9%** e delle imposte **ipo-catastali in misura fissa**, pari a 50 euro ciascuna[2];

- **cedente esercente attività d'impresa**

In tal caso, la cessione delle aree rientra nel campo di applicazione dell'IVA, con la conseguenza che le imposte di **registro**, ed **ipo-catastali** sono dovute in **misura fissa**, pari a **200 euro ciascuna** (per complessivi 600 euro, in osservanza del principio di alternatività IVA/registro[3]);

2. **fase di redistribuzione delle aree tra i co-lottizzanti aderenti dal Consorzio**

In merito, l'Agenzia delle Entrate **riconosce i benefici** di cui all'art.32, co.2, del D.P.R. 601/1973 (**registro in misura fissa ed esenzione dalle ipo-catastali**) agli atti di **redistribuzione delle aree** dal Consorzio **ai co-lottizzanti**, che costituiscono attuazione della convenzione, nel senso stabilito dalla normativa.

In particolare, i citati **benefici fiscali spettano senza distinzione** circa la qualifica soggettiva del co-lottizzante in favore del quale avviene la redistribuzione (**persona fisica o esercente attività d'impresa**).

Viene, infatti, ribadita la funzione meramente ripartitoria-distributiva dell'operazione^[4], volta a rimuovere gli squilibri patrimoniali per i possessori di aree cedute interamente al Comune che, mediante l'assegnazione di altre porzioni aggiuntive, possono ripristinare la capacità edificatoria dei singoli lotti.

L'unica **eccezione all'applicabilità dell'agevolazione**, precisa l'Agenzia delle Entrate, riguarda l'ipotesi in cui vengano effettuati dei **conguagli in denaro contestualmente all'atto di trasferimento delle aree**, ed il **consorzio** sia un soggetto **esercente attività d'impresa**.

In tal caso, il **trasferimento dell'area**, ancorchè finalizzato alla redistribuzione tra co-lottizzanti, **è soggetto ad IVA**, con l'**aliquota** ordinaria del **22%** (con imposta di registro ed ipo-catastali in misura fissa).

[1] Legge 28 gennaio n.10 - Norme per la edificabilità dei suoli

(omissis)

Art. 20 (Norme tributarie)

Ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'articolo 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601. Il trattamento tributario di cui al primo comma 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.

(omissis)

Come noto, la disposizione è stata, da ultimo, modificata dall'art.1, co.88, della legge 205/2017 - legge di Bilancio 2018

[2] Cfr., al riguardo, l'art.1 della Tariffa, allegata al D.P.R. 131/1986 e all'art.10, co.3, del D.Lgs. 23/2011.

^[3] Cfr. l'art.40 del D.P.R. 131/1986.

^[4] Per tale ragione, quindi, gli atti di redistribuzione delle aree sono esclusi dal campo di applicazione dell'IVA.