

Indennità di esproprio - Imposta sostitutiva - Risposta n. 476/2023

19 Dicembre 2023

Il contenuto che stai visualizzando è riservato agli associati ANCE.

In caso di espropriazione parziale di un'area, sull'indennità versata dall'Ente pubblico al proprietario del terreno è dovuta l'imposta sostitutiva del 20%, che si applica a tutte le sue componenti, inclusa quella riferita al "deprezzamento dell'area residua", che non viene espropriata.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.476/2023 del 15 dicembre 2023**, ad un'istanza d'interpello di un contribuente che ha ricevuto l'indennità di espropriazione parziale per pubblica utilità di un'area di sua proprietà, su cui verrà costruito un tratto autostradale.

La disciplina relativa all'espropriazione prevede che dall'indennità versata al proprietario, persona fisica, venga trattenuto dall'Ente pubblico un importo del 20%, come ritenuta a titolo d'imposta sul reddito che rientra, ai fini IRPEF, nella categoria dei "redditi diversi" (cfr. art.35, co.1 e 2, del D.P.R. 327/2001 e art.67, co.1, lett.b, del D.P.R. 917/1986).

Nel caso di specie, tenuto conto che l'indennità percepita si compone di diverse voci ("esproprio", "deprezzamento dell'area residua", "occupazione temporanea o d'urgenza"), viene chiesto all'Agenzia delle Entrate se la ritenuta del 20% vada applicata dall'Ente pubblico anche sulla componente riferita al "deprezzamento dell'area residua", che resta nella disponibilità dell'istante.

Al riguardo, nella Risposta n.476/2023 l'Agenzia delle Entrate risponde positivamente: **la ritenuta del 20% si applica anche sulla parte di risarcimento riferito al deprezzamento dell'area residua non espropriata**, nel presupposto che anche questa componente costituisce **«parte integrante dell'indennità di espropriazione»** versata al proprietario dell'area.

Infatti, chiarisce l'Agenzia, **negli espropri per pubblica utilità non sono concepibili due distinti crediti verso l'Ente pubblico**, l'uno a titolo di "indennità di espropriazione" e l'altro in qualità di "risarcimento per il deprezzamento della porzione residuale di terreno". La prima quota infatti è strettamente legata alla seconda, essendo **entrambe riferibili alla perdita patrimoniale subita dal proprietario** (cfr., tra le altre, la Sentenza della Cassazione SSUU n.1643/2017 e Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.669/2021).

Sul tema, l'Amministrazione finanziaria precisa, altresì, che in relazione alla ritenuta del 20% l'istante può optare, nella dichiarazione dei redditi, per l'applicazione della tassazione ordinaria, computando la stessa ritenuta a titolo di acconto, facendo così rientrare il reddito percepito a titolo di indennità di esproprio tra le plusvalenze (art.67, co.1, lett.b, e 68 del D.P.R. 917/1986).

Allegati

[Risposta_n_476-2023_del_15_dicembre_2023](#)

[Apri](#)