

## Immobili e tasse

IL PRELIEVO INDIRETTO

# Per l'area edificabile il Prg non basta più

Spesso l'identikit è tracciato dal piano del sindaco

PAGINA A CURA DI  
Angelo Busani

■ Ancora dubbi sulla definizione di area edificabile. Nonostante la *querelle* sia stata oggetto di numerosissime sentenze e, alla fine, di un intervento legislativo considerato risolutivo, il problema della definizione e - di conseguenza - della tassazione applicabile, si ripropone oggi su ampie parti del territorio nazionale. Con conseguente possibile incombente a nuovo contenzioso.

L'incertezza che da sempre ha

### IL RITORNO DEI DUBBI

La Visco-Bersani rimanda al piano regolatore, ma molte leggi regionali oggi prevedono altri strumenti urbanistici

connotato il concetto di area edificabile (mai precisato in modo univoco nelle singole leggi di imposta) pareva sciolto con l'articolo 36, comma 2, Dl 233/2006 (convertito in legge 248/2006), per cui l'area è da considerare fabbricabile «se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo».

In sintesi, secondo la Visco-Bersani, per la qualificazione di un'area come edificabile è sufficiente che:

a) l'utilizzabilità edificatoria

dell'area risulti dal Piano regolatore generale (Prg) del Comune; b) il Prgsia solamente «adottato» dal Comune.

Pertanto, non occorre che la potenzialità edificatoria sia attuale ma può anche essere differita nel tempo, a seguito di eventuali normative comunali di scaglionamento; non occorre che sia inserita anche in un piano attuativo (tipo piano particolareggiato); non è necessario, infine, che Prg sia anche «approvato» definitivamente dalla Regione o dalla Provincia oltre che «adottato» dal Comune.

Fino a qui, dunque, tutto chiaro. Ma, come spesso accade, le leggi si accavallano: ormai, in molte Regioni, il Prg (lo strumento cui la norma del 2006 fa evidente riferimento) è stato sostituito da forme di pianificazione più moderne. Come si vede dal grafico qui a destra, il Prg divide il territorio comunale in zone (agricola, residenziale, produttiva e così via) e individua in modo puntuale le aree edificabili (salvo poi di esporre che, nei casi di maggior rilievo, lo svolgimento concreto dell'attività edilizia doveva essere subordinato all'approvazione di piani urbanistici particolareggiati o scaglionati nel tempo).

Le più recenti leggi regionali dispongono invece che la pianificazione generale avvenga mediante due diversi strumenti:

a) un piano senza limiti temporali (spesso detto «piano strutturale») che contiene le scelte di fondo e che divide il territorio comunale in agricola, ur-

banizzato e urbanizzabile; b) il cosiddetto «piano del sindaco», che dura cinque anni (spesso detto «piano operativo») e che, nell'ambito delle zone definite «urbanizzabili» dal piano strutturale, individua concretamente le aree dove avverrà l'edificazione.

Ma allora, per applicare l'articolo 36, comma 2, del Dl 233/2006, si deve prendere in considerazione il piano strutturale o il piano operativo? È assai difficile che la risposta possa essere nel primo senso: il piano strutturale infatti stabilisce, nel territorio co-

### L'ultimo intervento



Un fabbricato compreso in un piano di recupero va considerato suscettibile di destinazione edificatoria. È questa l'ultima risoluzione delle Entrate in materia di aree edificabili, la 395/E, commentata in modo critico sul Sole 24 Ore dell'8 novembre.

munale, il perimetro delle zone in cui l'edificabilità potrebbe essere disposta dal piano operativo, e con ciò le separa dalle zone in cui l'edificabilità non potrà mai realizzarsi.

Ma, all'interno di queste zone perimetrate, fino a che non vi sia appunto una specifica previsione del piano operativo, non si può sapere quale sarà, in concreto, l'area che ospiterà una costruzione e quella nella quale, nonostante la sua ubicazione all'interno del perimetro delle zone urbanizzabili, non sarà possibile svolgere attività edilizia.

Un indizio nel senso di questa interpretazione lo forniscono anche i Comuni, sotto un duplice profilo:

a) da un lato, quando gli uffici comunali rilasciano il certificato di destinazione urbanistica di un'area compresa nel piano strutturale, ma non contemplata nel piano operativo, la definizione «agricola» e non «edificabile»; b) d'altro lato, l'avviso che il Comune è obbligato a fornire al proprietario del terreno, sull'attribuzione allo stesso della qualifica di area edificabile (articolo 31, comma 20, legge 289/2002), non viene mandato in occasione dell'approvazione del piano operativo.

Questa soluzione appare senz'altro la più adeguata, ma non è escluso (come si diceva all'inizio) che, a seconda dei casi concreti, l'incertezza alimenti nuovi ricorsi.

Sul territorio. Dalla Liguria alla Basilicata la programmazione è ormai su due livelli

Casi limite. Va individuata la tassazione applicabile a zone verdi o di rispetto

### Vecchio e nuovo

■ Strumento urbanistico che divide il territorio comunale in zone: agricola, residenziale, produttiva, e così via. Individua in modo puntuale le aree edificabili. Il Prg può stabilire che l'attività edilizia concreta sia subordinata all'approvazione di piani urbanistici particolareggiati o svolta in più tranche.

■ Attualmente molte Regioni lo hanno sostituito con l'accoppiata piano strutturale-piano operativo.

■ È previsto (anche con denominazione diversa) da diverse leggi regionali (tra cui: Liguria, Lazio, Basilicata, Emilia Romagna, Veneto, Lombardia, Umbria e Toscana), non ha limiti temporali e contiene le scelte di fondo. Divide il territorio comunale in «agricolo», «urbanizzato» e «urbanizzabile».

■ Spesso denominato «piano operativo», questo strumento dura cinque anni e dà concreta attuazione al piano strutturale. Nell'ambito delle zone definite «urbanizzabili» dal piano strutturale, infatti, individua concretamente le aree dove avverrà l'edificazione.

# Nelle lottizzazioni scambi di proprietà puniti dalle Entrate

■ L'attuazione di un piano particolareggiato o di un piano di recupero spesso coinvolge una pluralità di proprietari, ma per realizzare le costruzioni previste occorre incidere sui lotti singoli in maniera non proporzionale (ad esempio, perché i volumi edilizi potrebbero essere concentrati su una determinata parte del comparto e su altre parti potrebbero essere, invece, collocati servizi comuni, parcheggi verde). È perciò inevitabile un accordo di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti con trasferimenti di proprietà realizzati senza intenti speculativi in quanto finalizzati ad eseguire il piano.

Ciò può avvenire in più modi: conferimento in comunione dei lotti e successiva assegnazione di un lotto a ciascun co-lottizzante; oppure conferimento di tutte le aree del comparto a un Consorzio di urbanizzazione, che poi assegna i singoli lotti edificabili a ciascun consorziato; oppure si procede a una serie di reciproche cessioni tra co-lottizzanti, affinché ciascuno abbia la proprietà di un lotto con capacità edificatoria corrispondente all'entità della sua proprietà prima dell'accordo di redistribuzione.

In alcuni casi occorrono conguagli in denaro e, quindi, vere cessioni di aree, con conseguente applicazione del regime tributario "ordinario". Ma anche quando non ci siano pagamenti, le attribuzioni di aree vanno pur sempre qualificate come negozi «a titolo oneroso» a fini fiscali, poiché ciascuna attribuzione effettuata trova causa in quelle ri-

cevute o, comunque, nella sistemazione complessiva del comparto che si ottiene con queste attribuzioni. La sostanziale neutralità dell'Iva impedisce il sorgere di difficoltà nel caso di reciproche cessioni di aree tra soggetti Iva nell'esercizio della loro attività d'impresa.

Se, invece, i soggetti cedenti non agiscano nell'esercizio di impresa, arte o professione, il costo della registrazione degli atti di permuta o redistribuzione può non essere indifferente, visto che i valori, trattandosi di aree edificabili (il cui valore dichiarato è, tra l'altro, suscettibile di rettifica), non sono certo irrilevanti.

In questi casi dovrebbe essere applicabile l'articolo 20 della legge 10/77 secondo cui il registro è in misura fissa e vale l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale. Invece il Fisco applica un concetto assai più restrittivo e ammette le agevolazioni solo nel caso di atti di «redistribuzione immobiliare» tra i proprietari di aree che si siano riuniti in consorzio come lottizzazione obbligatoria per evitare l'espropriazione per pubblica utilità (articolo 13, comma 6, legge 10/77).

Una soluzione, quella delle Entrate, che non può non suscitare riserve, dato che non sembra esserci alcuna diversità tra la lottizzazione eseguita nell'ambito di un consorzio di proprietari e quella eseguita al di fuori di un consorzio: in entrambi i casi si attuano i fini della legge 10/77.

Nell'Esperto risponde la tassazione diretta delle lottizzazioni

Fondi non agricoli e non edificabili. L'imposta è all'8 per cento

## «Terre di mezzo» con il registro

■ Per le compravendite delle aree la legge di registro dispone, in via generale, l'applicazione dell'aliquota dell'8% (più le imposte ipotecaria e catastale nella misura complessiva del 3%). La principale eccezione è rappresentata dai terreni agricoli per i quali l'aliquota sale al 15%, salvo le agevolazioni previste per coltivatori diretti, gli imprenditori agricoli («a titolo principale») e per i terreni montani.

Tuttavia, l'individuazione dell'aliquota "giusta" non è così semplice perché, oltre all'area agricola e a quella non agricola esiste una sorta di "terra di mezzo": nel concetto di terreno non agricolo rientrano infatti tutte le aree non classificate come destinabili all'edificazione o all'esercizio dell'agricoltura. Si pensi, ad esempio, alle cosiddette «zone di rispetto» (stradale, cimiteriale, aeroportuale, dell'abitato, eccetera) o alle aree destinate a verde pubblico o privato. In tutti questi casi - e sono quelli che danno filo da torcere - alle traslazioni si applica l'8 per cento. Vediamoli in sintesi:

a) aree classificate come edificabili ma di fatto prive di qualsiasi capacità volumetrica (lotto di terreno edificabile la cui cubatura sia stata per intero sfruttata per costruire un edificio, lasciando scoperta la restante area destinata a servire l'edificio come cortile);

b) aree classificate come agricole ma destinate a cava o miniera;

c) aree gravate da vincoli di inedificabilità finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche (che non sono edificabili se non dall'ente che realizza l'opera pubblica).

Ancora, perché il terreno sia agricolo, ciò che conta è la sua potenziale destinabilità all'esercizio dell'agricoltura, disposta dalla pianificazione comunale. Non importa invece che l'area qualificata agricola sia in effetti destinata all'esercizio dell'agricoltura. Pertanto, viceversa, l'area qualificata come edificabile dagli strumenti urbanistici, resta tale anche se in concreto è destinata all'eser-

cizio dell'agricoltura.

Ci sono poi una serie di aree edificabili i cui trasferimenti scontano un prelievo indiretto agevolato.

Aree in un piano per insediamenti produttivi (Pip): gli atti di trasferimento di proprietà pagano il registro in misura fissa e sono esenti dalle imposte ipotecarie e catastali.

Alle aree comprese in piani particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati si applica l'1% di registro (oltre all'1 per cento di imposta catastale e al 3 per cento di imposta ipotecaria), a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto.

Le aree comprese in piani di recupero di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata purché convenzionati scontano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica pagano il registro in misura fissa e sono esenti dalle imposte ipotecarie e catastali.

Programmi pubblici di edilizia residenziale: agli atti e ai contratti relativi alla loro attuazione (legge 865/71) si applica il registro in misura fissa con esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

Atti applicativi della legge 10/77. I provvedimenti, le convenzioni e gli atti d'obbligo scontano il registro in misura fissa e hanno l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale. L'utilizzo di questa facilitazione si ha, ad esempio, per atti in esecuzione di convenzioni di lottizzazione o di urbanizzazione.

Terreni di proprietà comunale: sono esenti da registro, ipotecaria, bollo e ogni altra imposta indiretta, tributo o diritto «le operazioni, gli atti, i contratti, i conferimenti ed i trasferimenti di immobili di proprietà dei comuni, ivi comprese le operazioni di cartolarizzazione... in favore di fondazioni o società di cartolarizzazione, associazioni riconosciute».

### Le aliquote

La tassazione indiretta sulle compravendite di terreni

Tipo di area	Imposte dovute	Aliquota
<b>Venditore soggetto Iva</b>		
Area edificabile	Iva	20%
	Registro, ipotecaria, catastale	168 euro x 3
Area non edificabile e non agricola	Iva	Fuori campo
	Registro	8%
	Ipotecaria	2%
	Catastale	1%
Terreno agricolo	Iva	Fuori campo
	Registro	15% (1)
	Ipotecaria	2% (1)
	Catastale	1% (1)
<b>Venditore non soggetto Iva</b>		
Area edificabile e area urbana non edificabile	Registro	8%
	Ipotecaria	2%
	Catastale	1%
Terreno agricolo	Registro	15% (1)
	Ipotecaria	2% (1)
	Catastale	1% (1)

(1) Salvo che l'acquirente richieda le agevolazioni riservate agli agricoltori

### SE SI PUÒ COSTRUIRE

## L'Iva scatta con l'attività d'impresa

■ Come abbiamo visto qui sopra, agli atti traslativi di terreni si applica sempre l'imposta di registro, salvo le ipotesi in cui ricorrono le seguenti due condizioni:

a) si tratti di cessione posta in essere da soggetto che agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione (ad esempio, una società commerciale);

b) i terreni ceduti siano «suscettibili di utilizzazione edificatoria».

Se per l'atto di cessione ricorrono dunque questi due presupposti, occorre applicare l'imposta sul valo-

re aggiunto con l'aliquota del 20 per cento. La base imponibile è rappresentata dal prezzo pattuito per la cessione.

Quando la cessione dunque è fatta da un soggetto Iva, ma il terreno venduto non è edificabile (perché agricolo oppure comune non suscettibile di sfruttamento edificatorio), si deve pagare l'imposta di registro.

Un caso particolare è quello della cessione dell'area edificabile da parte di un imprenditore agricolo. Se l'area in questione fa parte dei beni dell'impresa - e, quindi, si tratta ad esempio del fondo, o parte di esso, sul quale è stata esercitata l'attività di impresa agricola - il cedente deve emettere la fattura e addebitare l'Iva all'acqui-



Le scadenze ti mettono in riga? Businesspass ti rimette in linea.

## BUSINESSPASS

iERP per la gestione condivisa

Con Businesspass, il Professionista e i Clienti utilizzano la stessa applicazione, condividendo archivi, ambiente di lavoro e logiche operative. Businesspass integra applicazioni dedicate alle attività di consulenza tipiche dello Studio (Contabilità, Bilanci, Redditi, Paghe, ...), soluzioni gestionali per Piccole e Medie Imprese e prodotti verticali per specifici settori di mercato (Negozii, Hotel, Ristoranti, Centri Benessere, ...). Businesspass è fruibile anche in modalità SaaS (Software as a Service).



Numero Verde  
800 23 29 21

PASSEPARTOUT  
Soluzioni gestionali per aziende e professionisti

SCOPRI TUTTI I VANTAGGI DELLA NUOVA SOLUZIONE PASSEPARTOUT SU:

[www.businesspass.it](http://www.businesspass.it)

Troverai un portale dedicato all'informazione di carattere tributario e civilistico, un nuovo strumento per il tuo aggiornamento professionale.

REGISTRATI SUBITO SU  
[WWW.BUSINESSPASS.IT](http://WWW.BUSINESSPASS.IT)

E ACCEDI GRATUITAMENTE ALLA SEZIONE "CONTRIBUTI E FINANZIAMENTI AGEVOLATI"  
Troverai tutti i bandi di finanza nazionale, regionale e comunitaria.

Promozione valida fino al 31/12/2008

[www.businesspass.it](http://www.businesspass.it)