

Comunione di aree con imposta di registro fissa e senza ipocatastali

Risposta a interpello

L'Agenzia esclude l'assoggettamento a Iva in assenza di conguagli

Angelo Busani

L'atto con il quale una pluralità di proprietari esclusivi di singole aree, le mettono in comunione, diventando comproprietari pro quota dell'area risultante dalla fusione delle proprietà individuali, al fine della realizzazione unitaria di un intervento urbanistico assentito dalla pianificazione comunale (e anche per evitare la penalizzazione della singola area, sfavorita dalla sua localizzazione):

- non è soggetto a Iva se non sono previsti conguagli;
- non realizza plusvalenze rilevanti come reddito diverso tassabile in base agli articoli 67 e 68 del Tuir;
- è soggetto a imposta di registro in misura fissa ed è esente dalle imposte ipotecaria e catastale.

A esprimerlo è la risposta a interpello 326/2022 delle Entrate, in cui, in particolare, è stata riconosciuta l'applicabilità del trattamento tributario di cui all'articolo 32, comma 2, dpr 601/1973, vale a dire quello riservato agli atti "preordinati" alla "trasformazione del territorio" recepiti in accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici nonché agli atti "attuativi" ossia posti in essere in esecuzione

delle suddette convenzioni o di atti unilaterali d'obbligo.

Per l'applicazione di tale regime di favore è stato ritenuto determinante, nel caso esaminato, il fatto che il prefigurato atto costitutivo di una comunione volontaria tra colotizzanti fosse funzionalmente connesso a una convenzione con il Comune nel cui territorio le aree in questione sono situate e che si trattasse di un'attività che non fosse mossa dall'intento di dare attuazione a un intento speculativo.

Al contrario, è stata data centralità all'osservazione che lo "scioglimento" delle singole proprietà individuali in una unica comproprietà pro indiviso fosse funzionale alla eliminazione degli effetti distorsivi causati dalla diversa condizione delle singole proprietà individuali, a causa della loro conformazione e ubicazione.

In altre parole, l'atto di messa in comunione è stato inteso come preordinato a realizzare una funzione ripartitoria e distributiva, in quanto ipotizzato per rimuovere gli squilibri patrimoniali che sarebbero derivati dalla considerazione individuale delle singole aree nel contesto del piano urbanistico attuativo: la "trasformazione" delle proprietà singole in un unico grande ambito comune al quale tutti i singoli proprietari partecipano pro quota, realizza infatti l'obiettivo di neutralizzare la sperequazione derivante dal fatto che, nell'ambito del comparto, l'edificazione è concentrata su alcuni specifici lotti.

ntplusfisco.ilsole24ore.com

La versione integrale dell'articolo