

Immobili. Sconto su registro e ipo-catastali anche per la cessione alle imprese

Imposte agevolate per l'acquisto del Comune di un'area Peep

Imposta di registro in misura fissa e esenzione dalle **imposte ipotecaria e catastale** per:

- a) l'acquisto da parte del **Comune** (mediante compravendita o esproprio) di aree comprese nell'ambito di **piani edilizia residenziale pubblica** (in passato denominati piani di edilizia economica e popolare o, in acronimo, Peep);
- b) la successiva **cessione da parte del Comune** delle aree (in diritto di superficie o in diritto di proprietà) all'impresa che poi svilupperà l'intervento di edilizia residenziale pubblica.

È quanto affermato dall'agenzia delle Entrate nella **risoluzione 87/E**. Il tema fiscale era se l'atto di acquisto della proprietà delle aree da parte del Comune e la successiva cessione delle stesse a favore del soggetto attuatore potessero beneficiare del trattamento di favore previsto dall'articolo 32 del Dpr 601/1973: tale norma stabilisce, per gli atti di cessione del diritto di proprietà o del diritto di superficie delle aree comprese in un comparto Peep (più tecnicamente: le aree di cui al titolo III della legge 865/1971), l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

L'Agenzia ribadisce anzitutto la vigenza dell'articolo 32 del Dpr 601/1973, dapprima soppresso alla fine del 2013 e poi "resuscitato" dall'articolo 20, comma 4-ter del Dl 133/2014, convertito in legge 164/2014; inoltre, l'Agenzia ricorda che, con una recente norma interpretativa (articolo 1, comma 58, legge 208/2015), il legislatore ha chiarito che l'articolo 32 del Dpr 601/1973 deve essere interpretato nel senso che l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali «si applicano agli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge 22 ottobre 1971, n. 865, indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali» (e quindi indipendentemente dal fatto che l'acquisizione da parte del Comune avvenga con una ordinaria compravendita di diritto privato o mediante una procedura espropriativa).

Per una nozione di alloggi di «edilizia residenziale pubblica» (alloggi Peep, e cioè alloggi di edilizia economica e popolare) si può ricorrere all'articolo 1, comma 2 del Dpr 1035/1972. Secondo tale norma, «sono considerati alloggi di edilizia residenziale pubblica gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato con esclusione degli alloggi costruiti o da costruirsi in attuazione di programmi di edilizia convenzionata e agevolata».

Si ritiene, dunque, che sia il trasferimento delle aree a favore del Comune che la cessione delle stesse a favore del soggetto attuatore, previsti dalla convenzione da stipulare con il Comune siano finalizzati alla realizzazione di immobili di edilizia economica e popolare e, pertanto, detti trasferimenti possono beneficiare del regime di favore previsto dall'articolo 32 del Dpr 601 del 1973, con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani