

Bonus sul terreno per l'housing sociale

IMMOBILI

Imposta di registro fissa e niente ipocatastali in caso di compravendita

Angelo Busani

Imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale (articolo 1, comma 88, legge 205/2017), per la compravendita di un'area finalizzata all'effettuazione di un intervento di edilizia convenzionata da realizzarsi ai sensi della legge 10/1977 qualora sia intuibile la «capacità» dell'atto traslativo «a realizzare direttamente ed immediatamente la funzione di trasformazione del territorio così come disciplinata dalla convenzione stipulata», prima della compravendita, tra il privato proprietario del fondo e l'ente pubblico.

Così conclude l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 76 del 27 febbraio 2020.

L'articolo 1, comma 88, legge 205/2017 ha introdotto il comma 2 dell'articolo 20 della legge 10/1977, il quale estende il trattamento tributario di cui al primo comma del medesimo articolo 20 (l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, ai sensi dell'articolo 32, Dpr 601/1973) agli «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».

La ragione della modifica normativa è da intuire nella volontà del legislatore di estendere il beneficio fiscale a ogni atto che (rientrando nel contesto degli interventi di cui alla legge 10/1977) comunque sia finalizzato alla «trasformazione del territorio» e sia posto in essere sulla base di «accordi o convenzio-

ni tra privati ed enti pubblici».

All'Agenzia viene, dunque, sottoposto il caso di una persona fisica che, avendo già stipulato con il Comune una convenzione urbanistica (con la quale la medesima si era obbligata alla realizzazione di un intervento di trasformazione urbana), intendeva cedere l'area di sua proprietà, così convenzionata, a una cooperativa edilizia. La domanda era se la prospettata cessione fosse da intendere quale «atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici» e, quindi, rientrante appunto nell'ambito applicativo dell'articolo 2, comma 20, legge 10/1977.

L'Agenzia, dopo aver rilevato la riconducibilità del programmato intervento edificatorio nel novero di quelli qualificabili come effettuati ai sensi della legge 10/1977, rileva anche che – ritenendolo un presupposto di applicabilità del beneficio fiscale in commento – il prospettato contratto di compravendita aveva la capacità di realizzare «direttamente ed immediatamente la funzione di trasformazione del territorio» quale normata dalla convenzione stipulata tra il Comune e il soggetto privato proprietario dell'area oggetto di trasferimento.

In particolare l'Amministrazione sottolinea l'importanza del fatto che:

- la convenzione prevedesse il ribaltamento, in capo a chiunque si fosse reso proprietario dell'area convenzionata, degli obblighi assunti dal proprietario del terreno con la firma della convenzione;
- il contratto di compravendita contenga una clausola in base alla quale «l'acquirente assume nei confronti della Pubblica amministrazione tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, che in precedenza risultavano in capo all'originario soggetto attuatore».