

IMU E TRIBUTI LOCALI

Più tempo a disposizione per i Piani Urbanistici Particolareggiati

di **Leonardo Pietrobon**

In base a quanto stabilito dall'[articolo 6, comma 6 del D.L. 102/2013](#), i **trasferimenti di immobili compresi in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati**, avranno ulteriori sei anni dal trasferimento per l'**utilizzo edificatorio**, senza che ciò comporti la decadenza dall'applicazione dell'aliquota agevolata dell'imposta di registro nella misura dell'1%, prevista dall'art. 1, undicesimo periodo, della Tariffa, Parte I, del D.P.R. 131/1986, come modificato dall'articolo 1, commi 25-28 L. n. 244/2007.

La citata novità normativa si inserisce con riferimento al termine temporale di cinque anni stabilito dalla norma "principale" di cui all'articolo 1, undicesimo periodo, della Tariffa, Parte I del D.P.R. 131/1986, la quale prevede che l'applicazione dell'imposta di registro nella misura dell'1% trovi applicazione a condizione che l'intervento a cui è finalizzato il trasferimento immobiliare si concluda **entro cinque anni** dalla data di rogito notarile.

Da un punto di vista generale, quindi, i trasferimenti di immobili, ricadenti in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione di piani di edilizia convenzionata, comunque denominati, possono essere sottoposti al seguente regime impositivo:

- nella misura dell'**1%** per quanto riguarda l'**imposta di registro**;
- nella misura del **3%**, a titolo di **imposta ipotecaria**;
- nella misura dell'**1%**, per quanto concerne l'**imposta catastale**.

La **proroga del termine per l'ultimazione dell'intervento**, stabilita dal citato **articolo 6 del D.L. 102/2013**, si inserisce quale ulteriore modifica delle disposizioni di cui al D.L. 225/2010, con le quali il Legislatore aveva stabilito un primo prolungamento di tre anni, del termine a disposizione del soggetto acquirente l'immobile per il quale è stata applicata l'agevolazione in commento.

Per effetto delle modifiche introdotte dal D.L. 102/2013 e da un punto di vista meramente operativo, quindi, i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati possono godere del regime agevolativo, con l'applicazione dell'imposta di registro nella misura dell'1%, a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga **entro 5 anni** dalla data di trasferimento, **prorogati di altri sei anni**, per un totale complessivo di **undici anni** dalla data di stipula dell'atto.

Una questione che si pone è quella concernente **l'applicazione retroattiva** o meno di tale norma.

A tal riguardo appare doveroso mettere in evidenza che il comma 6 dell'articolo 6 del D.L. n. 102/2013, a differenza dell'articolo 2, comma 23, primo periodo D.L. 225/2010,

- **non modifica l'articolo 1 della Tariffa**, Parte Prima del D.P.R. 131/1986;
- **non apporta modifiche neppure alla L. 10/2011**, con la quale al comma 23 dell'art. 1, ha stabilito che *"il termine di riferimento degli atti pubblici formati, degli atti giudiziari pubblicati o emanati e delle scritture private autenticate a cui si applicano le disposizioni di cui ai [commi 25, 26 e 27 dell'articolo 1 L. 244/2007](#), decorre dall'anno 2005"*.

Tale impostazione, soprattutto con riferimento al secondo aspetto, fa presumere che la proroga complessiva di sei anni dal termine quinquennale stabilito nella norma "principale" sia applicabile retroattivamente e, quindi, anche per gli atti di trasferimento **posti in essere dal 2005**.

Un ulteriore aspetto che merita di essere ricordato è rappresentato dall'**individuazione del soggetto** che deve attuare il piano di edilizia convenzionata. A tal proposito, dopo le innumerevoli sentenze di diverso grado, in cui veniva stabilita la **manca** nella norma originaria dell'agevolazione – con riferimento all'art. 33, comma 3 L. 388/2000 – di un **requisito soggettivo**, tale per cui era indifferente chi fosse il soggetto che procedeva all'utilizzazione edificatoria (sul punto si vedano ad esempio le sentenze della CTP di Treviso n. 87/4/06, 94/1/07 e 99/1/07, della CTP di Bologna n. 156/21/06, CTP di Reggio Emilia n. 23/5/05, CTP di Ravenna n. 222/2/05, CTR del Veneto n. 7/3/09), la **Corte di Cassazione**, dapprima con la [sentenza n. 18679/2010](#) e poi con la recente [sentenza n. 17902/2013](#), ha stabilito che l'agevolazione per i trasferimenti di immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, come disciplinata dall'art. 33 co. 3 della L. 388/2000, si applica a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga, ad opera dello **stesso soggetto acquirente**. In tal modo, quindi, la Suprema Corte ha individuato l'esistenza di un presupposto soggettivo per l'applicazione dell'imposta di registro nella misura dell'1%, in luogo di quella ordinaria. Tale impostazione trova peraltro conferma anche nella nuova formulazione della norma introdotta a "regime" nell'art. 1, undicesimo periodo, della Tariffa, Parte I, del D.P.R. 131/1986, in cui viene fatto riferimento al concetto di **"termine di edificazione"**, che presuppone la fruizione dell'aliquota ridotta solo in capo al soggetto che **porta a termine l'edificazione** e non a tutti gli eventuali soggetti che acquistano e rivendono l'immobile.

Coordinando tali indicazioni della Corte di Cassazione con le disposizioni di cui all'articolo 6, comma 6 del D.L. 102/2013, il soggetto che ha intenzione di beneficiare del "regime agevolativo" previsto dall'articolo 1, undicesimo periodo, della Tariffa, Parte I, del D.P.R. 131/1986 e non intende incorrere nella decadenza, **ha a disposizione undici anni per il completamento dell'edificazione**.

